

GEMEENTE BEDUM

RAAD : 10 december 2015
AGENDAPUNT : 5
RV NUMMER : 056

ONDERWERP : Herontwikkeling locatie hoek Wilhelminalaan / Boterdiep Wz. (locatie gasfabriek) te Bedum

**VOORGESTELD
BESLUIT** : a. Voor de invulling van de locatie instemmen met grondgebonden woningen;
b. Instemmen met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en de kosten daarvan ten laste van het al beschikbaar zijnde voorbereidingskrediet te brengen.

TOELICHTING :

Inleiding

In 2014 heeft woningstichting “Wierden en Borgen” het beoogde bouwplan voor deze locatie teruggetrokken. Het ontwikkeld bouwplan is daarmee komen te vervallen. Het bestemmingsplan gebaseerd op dat bouwplan was inmiddels vastgesteld. Daarmee is de locatie weer ‘teruggegeven’ aan de gemeente en moet over alternatieven nagedacht worden.

Een ontwikkelaar heeft een plan gemaakt voor de bouw van appartementen in combinatie met (zorg)appartementen. Daarnaast is door twee particulieren belangstelling getoond om een kavel voor een vrijstaande woning te kopen. Over de herontwikkeling komen we in het vervolg van dit voorstel terug.

De met “Wierden en Borgen” afgesproken kavelprijs is als inkomst meegerekend in de kostenverdeling tussen rijk-provincie-gemeente voor de sanering. Bij een herontwikkeling hoort een andere te verwachten grondopbrengst; hierop gaan we ook in.

Ten slotte is voor een realisering van een nadere bestemming een nieuw bestemmingsplan benodigd; aan het eind van dit voorstel komt het vervolg aan de orde.

Mogelijke invulling locatie

In principe zijn er drie invullingen denkbaar, te weten: appartementen zoals het plan van de woningstichting, grondgebonden woningen, of commercieel/maatschappelijk vastgoed met eventueel woningen op de verdieping(en).

Huur- en/of koopappartementen

Voor appartementen in de (sociale) huur is woningstichting “Wierden en Borgen” de ‘natuurlijke’ partner; deze heeft van het bouwen ter plaatse afgezien. De markt voor koopappartementen is risicovol. Vanuit de markt hebben zich geen andere ontwikkelaars gemeld voor appartementen. Gezien de omvang van de locatie en het daarmee te bouwen aantal appartementen, kan de gasfabrieklocatie niet succesvol tot ontwikkeling worden gebracht.

Alternatief zou kunnen zijn om als gemeente zelf een plan te ontwikkelen. Echter, de vraag is of dit een gemeentelijke taak is en of hiermee niet teveel risico wordt gelopen. We vinden dit niet op onze weg liggen en stellen daarom niet voor zelf een plan te ontwikkelen.

Grondgebonden woningen

Het aantal mogelijke woningen bij een invulling met grondgebonden woningen is afhankelijk van de kavelgrootte. Er kan gedacht worden aan grote kavels (vier à zes kavels met een oppervlak van 1.000 à 1.600 m²) en aan kleinere kavels. Van dit laatste is een globale invullingsschets gemaakt met totaal 11 woningen, waarvan twee keer 2-onder-1-kap woningen en zeven vrijstaande woningen met een

kavelgrootte van 355 m² tot 1.200 m². Het gasontvangststation en de ligging van de hogedrukgasleiding geven beperkingen. Door de vorm van de locatie krijgt een deel van de kavels een diepe achtertuin.

Bepaling van de mogelijke uitgifteprijs is in deze fase te vroeg. Bij het op te stellen bestemmingsplan wordt een exploitatieopzet gemaakt waarna één en ander ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Van belang is wel om te weten of deze invulling financieel realiseerbaar is. Met het oog op mogelijke opbrengsten in relatie tot de marktomstandigheden hebben we een nieuwe taxatie laten opstellen. Op grond daarvan kunnen we stellen dat verkoop van kavels leidt tot een opbrengst die passend is bij de markt. De minderopbrengst ten opzichte van de met de provincie en het rijk afgesloten sanerings-overeenkomst zullen we in die overeenkomst ter verrekening onderbrengen.

Commercieel / maatschappelijk met eventueel woningen op de verdieping(en)

Door een ontwikkelaar is samen met een supermarktketen en een zorgaanbieder een plan ontwikkeld. Het plan bestaat uit een supermarkt van circa 2.500 m² op de begane grond, op het omliggende terrein circa 140 parkeerplaatsen en op de verdiepingen appartementen in verschillende varianten. Door de partijen is aangegeven dat de realisatie afhankelijk is van de vestiging van de supermarkt. Het belangrijkste beoordelingsaspect is dus de invulling met de supermarkt en het parkeren. Appartementen of groeps-woningen passen in principe binnen de eerdere beoogde invulling.

Voor de beoordeling van een extra supermarkt worden twee aspecten beschouwd:

- de distributie planologische: is er in de markt ruimte voor een vierde supermarkt?
- de ruimtelijke: is de gasfabrieklocatie een geschikte locatie?

-Distributie planologische beoordeling

Het winkelbeleid van de gemeente is mede bepaald door een onderzoek waaruit blijkt dat in Bedum ruimte is voor drie supermarkten. Om het centrum voldoende draagkracht te geven moet minimaal één van die supermarkten daar gevestigd zijn. Risico is dat door een nieuwe –solitaire- supermarkt andere supermarkten kunnen verdwijnen. Onze conclusie is dat dit risico niet genomen kan en mag worden en daarom beoordelen we dit aspect negatief.

-Beoordeling desbetreffende locatie voor een supermarkt

Deze locatie ligt ten opzichte van het centrum excentrisch in Bedum. Feitelijk zou door deze locatie een vierde winkelconcentratie worden toegevoegd. Zoals genoemd vergt een supermarkt door zijn vloeroppervlak en parkeerruimte veel ruimte en is dit niet inpasbaar in het centrum. Dit is één van de redenen dat in meer plaatsen solitaire supermarkten ontstaan. De voorgestane supermarkt heeft door zijn vloeroppervlak een rechthoekig oppervlak. Het benodigd aantal parkeerplaatsen kan alleen gerealiseerd worden als het gehele terrein hiervoor wordt ingericht. Het aanwezige gasontvangststation is dan eigenlijk een belemmering, waardoor het parkeren niet optimaal is. Omdat het parkeren ook volledig aan de rand wordt gelegd, is er stedenbouwkundig gezien geen goede of fraaie invulling mogelijk. Qua verkeers-afwikkeling en parkeermogelijkheden vinden wij dat daarom geen medewerking aan het plan verleend moet worden.

Voorstel invulling en vervolg

Alles overwegende komen wij tot het voorstel om te kiezen voor grondgebonden woningen. Om dit te kunnen realiseren zijn een nieuw bestemmingsplan en bijbehorende exploitatieopzet noodzakelijk. De kosten voor het opstellen daarvan kunnen worden ondergebracht in het bestaande voorbereidingskrediet voor de locatieontwikkeling.

Bedum, 17 november 2015

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bedum,

De secretaris,

R. Wiltjer

De burgemeester,

drs. H.P. Bakker