



Bidboek

Invulling voormalig gemeentehuis Bedum

9 maart 2026

**Beleef
Bedum**



**Stichting
Beemstee**



Colofon:

Dit bidboek is opgesteld in opdracht van de vier partijen: Dorpsbelangenvereniging APB Bedum, Bedrijvenvereniging Voormalig Gemeente Bedum (BVGB), Stichting Beleef Bedum en Stichting sociaal woonproject Beemstee in nauwe samenwerking met Adema architecten en onder voorzitterschap van Hennie van Beek.

De volgende personen namen deel aan de bijeenkomsten: Jaap Rosema en Henk Paap (Dorpsbelangenvereniging APB Bedum), Rob van der Werf en Hans Groeneveld (BVGB), Karen Poelstra en Peter van Dijken (Stichting Beleef Bedum), Joost Boskamp, Klaes Hoekstra en Karel Velzen (Stichting sociaal woonproject Beemstee). Ook Peter Barthel schoof regelmatig aan vanuit Kultuurhoezen en als meedenker van Stichting sociaal woonproject Beemstee.

Samenvatting

Het voormalige gemeentehuis van Bedum staat sinds de gemeentelijke herindeling leeg. Om te onderzoeken welke nieuwe invulling het beste past bij Bedum hebben vijf partijen – Gemeente Het Hogeland, Dorpsbelangenvereniging APB Bedum, Bedrijvenvereniging Voormalig Gemeente Bedum (BVGB), Stichting Beleef Bedum en Stichting sociaal woonproject Beemstee in september 2025 een intentieovereenkomst gesloten.

In een gezamenlijke denktank zijn gedurende negen bijeenkomsten mogelijke toekomstscenario's verkend. Daarbij is gekeken naar een invulling die bijdraagt aan een levendig dorpscentrum, aansluit bij de Dorpsvisie Bedum en de Toekomstvisie Bedum 2040 en financieel uitvoerbaar is.

Uit deze verkenning zijn drie realistische varianten naar voren gekomen:

- Variant A: nieuwbouw met appartementen en een maatschappelijke invulling in het monumentale voorhuis ('Huis van Bedum').
- Variant B: verbouw tot een combinatie van hotel, horeca en tijdelijke onderwijsruimte.
- Variant C: verbouw tot woningen met een horecafunctie.

De varianten zijn op hoofdlijnen financieel verkend en met elkaar vergeleken. Tijdens de laatste bijeenkomst van de denktank hebben de betrokken partijen een voorkeur uitgesproken voor variant B. Tegelijkertijd wordt de gemeente gevraagd om alle varianten nader te onderzoeken.

Na overhandiging van dit bidboek werkt de gemeente de varianten verder uit en beoordeelt deze op haalbaarheid, maatschappelijke waarde en uitvoerbaarheid. Deze uitwerking zal naar verwachting circa zes maanden duren en vormt de basis voor een bestuurlijke keuze over de toekomstige invulling van het voormalige gemeentehuis van Bedum.

Inhoudsopgave

Colofon:	2
Samenvatting	3
1 Inleiding	5
2 Procesbeschrijving	6
3 Maatschappelijke invulling van het gemeentehuis	8
4 Overige ontwikkelkansen in Bedum	10
5 Kansen bestaande locatie gemeentehuis	14
6 Drie varianten A, B en C	16
Variant A: Nieuwbouw voor woningen en in het monument het huis van Bedum	16
Variant B: Verbouw tot hotel, school en horeca	18
Variant C: Verbouw tot wonen en horeca	20
Financiën varianten A, B en C	22
7 Voorkeursvariant en beoordelingscriteria	24
Voorkeursvariant: variant B.....	24
Beoordelingscriteria	24
8 Follow up en besluitvorming	26
Bijlage 1 Intentieovereenkomst	27

1 Inleiding

Het oude gemeentehuis van Bedum is een markant gebouw in het hart van het dorp. Als gevolg van de herindeling staat het pand leeg. Daarmee is niet alleen een gebouw, maar ook een publieke betekenis uit het centrum van Bedum verdwenen.

In september 2025 hebben vijf partijen de handen ineengeslagen om daar samen verandering in te brengen: **Gemeente Het Hogeland, Dorpsbelangenvereniging APB Bedum, Bedrijvenvereniging Voormalig Gemeente Bedum (BVGB), Stichting Beleef Bedum** en **Stichting sociaal woonproject Beemstee**. In de ondertekende intentieovereenkomst (bijlage 1) is vastgelegd dat zij gezamenlijk willen onderzoeken welke nieuwe invulling het beste past bij Bedum – nu én in de toekomst. En hierbij tevens ook in de afwegingen meeneemt welke voorzieningen elders in Bedum gerealiseerd (kunnen) worden.

Het vertrekpunt is helder: de herbestemming moet bijdragen aan een sterk en levendig centrum, aansluiten bij de in opdracht van Dorpsbelangenvereniging APB Bedum opgestelde Dorpsvisie Bedum 2023 en de door de gemeenteraad vastgestelde Toekomstvisie Bedum 2040, en tegelijk financieel realistisch zijn. De partijen brengen daarbij ieder hun eigen perspectief in: de wens voor ontmoeting en sociaal-culturele voorzieningen, ruimte voor wonen (met nadruk op starters en senioren), economische vitaliteit, meer ‘reuring’ en passende horeca- en verblijfsvoorzieningen.

In deze samenwerking staat één doel centraal: het algemeen belang van Bedum zo goed mogelijk dienen. Daarom is afgesproken om gedurende maximaal zes maanden intensief samen te werken, scenario's te ontwikkelen en toe te werken naar consensus.

De gemeente heeft zich daarbij gecommitteerd om het proces te organiseren en te faciliteren. Ook is afgesproken dat partijen zorgvuldig omgaan met communicatie: het gesprek wordt eerst met elkaar gevoerd, en pas daarna met het dorp.

Dit bidboek vormt de volgende stap. Het bundelt de meest kansrijke scenario's, uitgewerkt in drie varianten, voor de herbestemming van het gemeentehuis en laat zien hoe Bedum, samen met de gemeente, bouwt aan een nieuwe toekomst voor een plek die opnieuw betekenisvol mag worden.

Dorpsbelangenvereniging APB Bedum,
Bedrijvenvereniging Voormalig Gemeente Bedum (BVGB),
Stichting Beleef Bedum,
Stichting sociaal woonproject Beemstee.

2 Procesbeschrijving

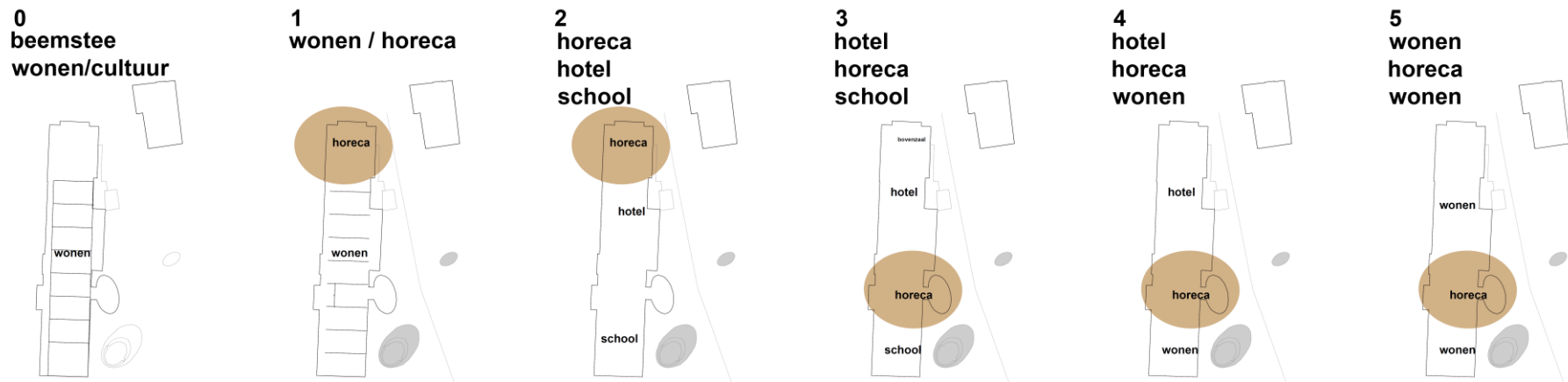
Als gevolg van de herindeling kwam het gemeentehuis van Bedum beschikbaar. De gemeente was voornemens om het gemeentehuis te verkopen. De verkoop moest openbaar verlopen. Er is een verkoopproces gestart en uiteindelijk besloot het college in 2024 af te zien van verkoop. In deze periode is er door Stichting sociaal woonproject Beemstee ingesproken bij de gemeenteraad om aandacht te vragen voor huisvesting voor ouderen. Ook door de andere partijen: Dorpsbelangenvereniging APB Bedum, BVGB en Stichting Beleef Bedum is gevraagd om mee te mogen denken over de herbestemming van het gemeentehuis. Dit heeft geresulteerd in de op 23 september 2025 ondertekende intentieovereenkomst.

Op 27 oktober 2025 was de eerste van de negen bijeenkomsten van de 'denktank' voor de invulling van het voormalig gemeentehuis in Bedum. Per organisatie schoven steeds twee vertegenwoordigers aan van Dorpsbelangenvereniging APB Bedum, BVGB, Stichting Beleef Bedum en Stichting sociaal woonproject Beemstee, samen met twee medewerkers van de gemeente en een onafhankelijke voorzitter. Namens Kultuurhoezen schoof ook een vertegenwoordiger aan. Deze was nauw betrokken bij Stichting Beemstee.

De aanleiding van deze denktank was de wens om tempo te maken voor een passende invulling van het oude gemeentehuis: binnen een half jaar moest er een duidelijk en gedragen overzicht liggen van mogelijke richtingen, zodat de gemeente bestuurlijke keuzes kan maken. Daarbij is vanaf het begin uitgesproken dat iedereen het beste voor Bedum wil en dat de plannen moeten passen binnen bestaande kaders, zoals de Dorpsvisie Bedum en de Toekomstvisie Bedum 2040. Het uitgangspunt van deze notities is: samen Bedum leefbaar houden en verbeteren door ontmoeting, samenwerking en een bruisend centrum waar mensen graag komen en blijven.

Een belangrijke afspraak binnen de denktank was dat het gezamenlijke plan eerst aangeboden zou worden aan de gemeente voordat er naar buiten getreden zou worden. Dit om te voorkomen dat individuele partijen vooruit zouden lopen op de gezamenlijke koers en er ruis zou ontstaan.

In de eerste fase lag de nadruk op verkennen: wat mist Bedum, welke functies zouden in het gemeentehuis kunnen passen, welke functies juist niet. Daarbij is ook gekeken hoe één en ander zich verhoudt tot andere functies en ontwikkelingen in Bedum en hoe dit past in de vastgestelde Toekomstvisie. De uitkomsten zijn verzameld in een overzicht. In deze fase was er aandacht voor het toevoegen van wonen, sociaal maatschappelijke functies en het toevoegen en opwaarderen van andere functies. Lees: het aantrekkelijk maken van het centrum van Bedum. Zo werden ook mogelijke woningbouwlocaties genoemd en de inzet van Blok C en de Maranathakerk voor sociaal maatschappelijke functies en sport. Ook de vraag naar extra onderwijsruimte voor Christelijke Basisschool De Regenboog is gehoord en afgewogen in de plannen. Vanaf november 2025 schoof architect Silvester Adema aan om de ideeën te vertalen naar zes realistische scenario's. Hierdoor verschoof het gesprek van 'wat zou mooi zijn' naar 'wat kan daadwerkelijk'. Er kwamen meerdere richtingen in beeld, waaronder wonen (zoals het plan van Beemstee), een hotelconcept, horeca, onderwijsruimte en combinaties van functies.



Schematische weergave van zes scenario's voormalig gemeentehuis Bedum

Tijdens de bijeenkomsten werd steeds scherper dat de sleutel niet alleen ligt in een aantrekkelijke invulling, maar vooral in de vraag of een plan financieel zelfstandig kan draaien en een toevoeging is voor Bedum op deze plek. Daarbij werd herhaaldelijk benadrukt dat Nij Begun-gelden niet bedoeld zijn voor exploitatie, maar wel kunnen bijdragen aan investeringen en het verlagen van financiële lasten.

In december en januari ging de denktank een volgende fase in: focus en uitwerking. Er werd besloten om drie scenario's (0, 3 en 5) verder uit te werken. Randvoorwaarden als parkeren, energievoorziening, vergunningen, de monumentale status van delen van het gebouw en de vraag hoe eigendom en beheer georganiseerd zouden moeten worden (één eigenaar, splitsing, of een beheerstichting?) kwamen op tafel. Ook werden kansen benoemd voor functies in het dorp als wonen, horeca, toerisme en de tijdelijke huisvesting van onderwijs.

Begin februari 2026 kwam de denktank in een beslissende fase: de afwegingsfase. De scenario's werden hernoemd naar heldere varianten en er werden beoordelingscriteria opgesteld waarmee de opties vergeleken kunnen worden. Ook werden aanvullende vragen toegevoegd, zoals: is er een koper of investeerder in beeld, zijn er vertragingen te verwachten (asbest, parkeren, stroomvraag) en kan een plan daadwerkelijk binnen afzienbare tijd uitgevoerd worden?

De opbrengsten zijn gebundeld in dit bidboek. Dit document vormt de kern van het resultaat: een overzicht van varianten, onderbouwd met criteria, kosteninschattingen en argumenten. Op 9 maart 2026 is het bidboek officieel overhandigd aan twee wethouders, de portefeuillehouders centrumplannen en vastgoed. Daarmee wordt de denktankfase afgerond en ligt er een fundament voor de bestuurlijke besluitvorming over de toekomst van het oude gemeentehuis in Bedum.

3 Maatschappelijke invulling van het gemeentehuis

De denktank zet in op een toekomstbestendig en levendig dorpscentrum, waarin maatschappelijke functies een belangrijke rol spelen, zoals ook genoemd in de Toekomstvisie Bedum 2040. Een uitgangspunt in de Toekomstvisie is dat sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen niet versnipperd over het dorp worden georganiseerd, maar juist doelgericht worden geclusterd op logische centrumlocaties. Deze fysieke clustering geeft een onderlinge versterking en draagt bij aan een haalbare en betere exploitatie van die voorzieningen. De invulling van het voormalige gemeentehuis kan hier een aanvulling op zijn.

De Toekomstvisie noemt het belang van goede looproutes, verblijfskwaliteit en een uitnodigende openbare ruimte, zodat maatschappelijke functies optimaal kunnen functioneren. Daarmee vormt de Toekomstvisie een duidelijk kader voor de verdere ontwikkeling van het centrum als maatschappelijke kern van Bedum.



Winkel-achtje



Visiekaart van het compacte en samenhangende dorpscentrum

Het toevoegen van waarde aan het centrum van Bedum vraagt om een samenhangende en herkenbare centrumstructuur. Een belangrijke drager hiervoor is het zogenaamde winkel-achtje: de route die de Grotestraat en Kleinestraat met elkaar verbindt via Kerklaan, via de passage bij de Plus en de Schoolstraat.

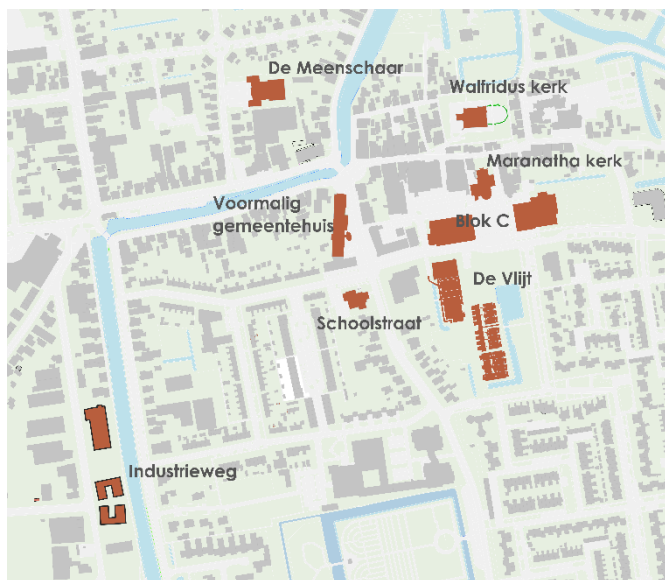
Op dit moment functioneert vooral de Schoolstraat nog beperkt binnen deze route, doordat er weinig publiek toegankelijke functies zijn. Juist hier kan het oude gemeentehuis het verschil maken. Door het gemeentehuis als startpunt en entree van het centrum te laten functioneren, wordt de Schoolstraat een zichtbaar en aantrekkelijk onderdeel van het winkelhart.

Het winkel-achtje stimuleert dat bezoekers een rondgang maken in plaats van één straat in en uit te lopen. Zo worden winkels, publieke functies, ontmoeting en nieuwe initiatieven verbonden tot één compact, gastvrij en levendig dorpscentrum.

Het oude gemeentehuis kan ook een scharnierfunctie vormen tussen het oude centrum met het winkel-achtje en de zone Boterdiep/Molenweg/Boterdiep Zz/Boterdiep Wz met de nieuw inrichting gericht op vergroting van de verblijfsfunctie.

4 Overige ontwikkelkansen in Bedum

Het centrum van Bedum biedt diverse mogelijkheden als het gaat om winkelen, (maatschappelijke) functies, horeca, cultuur, wonen en sport.



De locaties van de toekomstige ontwikkelingen zijn op de kaart weergegeven.





Blok C

In de Toekomstvisie wordt het centrum van Bedum nadrukkelijk gepositioneerd als ontmoetingsplek voor inwoners en bezoekers van alle leeftijden. Maatschappelijke functies – zoals wonen, ontmoeting, cultuur, welzijn, jongerenactiviteiten en vrijwilligersinitiatieven – dragen bij aan een centrum waar mensen niet alleen komen om iets te halen, maar ook om te verblijven en deel te nemen. Dit wordt versterkt door fysieke aansluitingen te realiseren met het gebied bij de ijsbaan waar een herinrichting specifiek gericht op vrijetijdseconomie met sport en spel, dagbesteding en recreëren wordt voorbereid. Deze functies versterken elkaar, vergroten de reuring en zorgen voor een sociale dynamiek die bijdraagt aan leefbaarheid en verbondenheid in Bedum. Het enkel toevoegen van wonen in het voormalig gemeentehuis beperkt de ontmoeting en voegt geen reuring toe.

De komende jaren worden aan het Boterdiep appartementen gebouwd: op de voormalige Scholmalocatie komen 36 levensloopbestendige koopappartementen en wordt de naastgelegen industriehal verbouwd tot 22 kleine koopappartementen.

Woningstichting Wierden en Borgen start in 2026 met de bouw van de laatste fase van Bederawalda bestaande uit 24 levensloopbestendige sociale huurappartementen en 5 grondgebonden sociale huurwoningen. De start van de bouw van Blok C met 12 koopappartementen is ook gepland voor eind 2026. De Meenschaar wordt na afronding van Blok C een nieuwe ontwikkellocatie waarvoor het programma nog niet bepaald is, maar verbouw van het voormalig schoolgebouw naar ongeveer 4 appartementen en toevoeging van nieuwbouw van circa 12 appartementen is mogelijk. Met deze woningbouwprojecten worden er voor alle doelgroepen woningen in Bedum toegevoegd.

Als concentratie van en toevoeging van maatschappelijke voorzieningen worden de komende jaren verschillende plannen uitgevoerd zoals Blok C en de Maranathakerk. Blok C vormt een belangrijke nieuwe combinatie van voorzieningen met op straatniveau maatschappelijke functies (o.a. bibliotheek en muziekschool) en uitgebreide functies voor de sporters in Bedum en woningen op de verdiepingen. De Maranathakerk krijgt een herbestemming met een nog te bedenken nieuwe naam, als een sociaal-cultureel dorpshart met ruimte voor activiteiten en ontmoetingen, passend in de bredere visie om het centrum van Bedum levendiger en veelzijdiger te maken.

De Walfriduskerk krijgt een meer toeristische functie door de scheve toren te verbouwen en open te stellen voor publiek.



Maranathakerk



Walfriduskerk

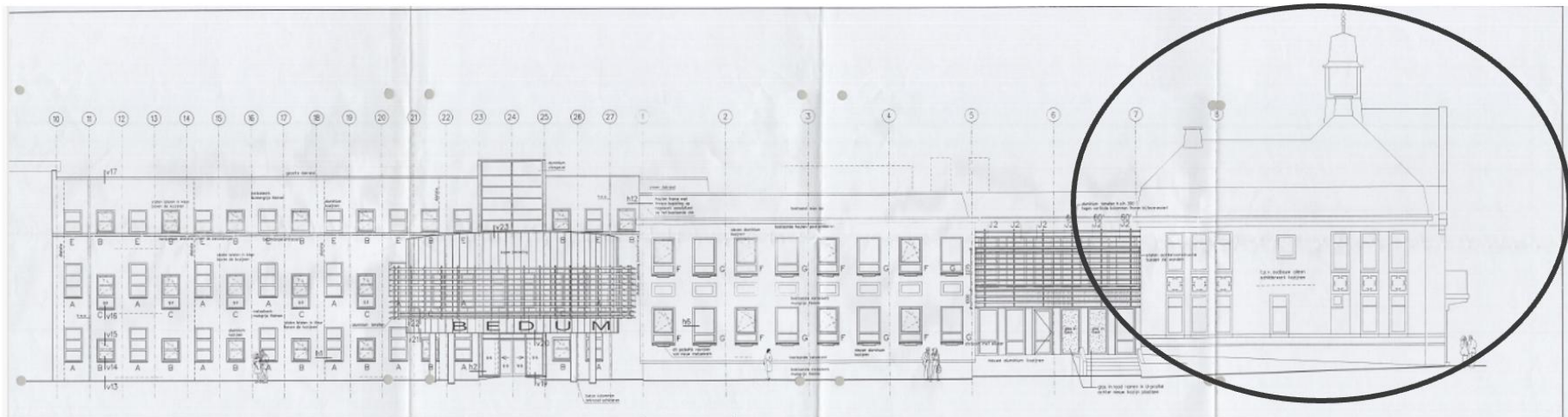
De plek van de huidige gymzaal aan de Schoolstraat is na sloop van het gebouw een nieuwe ontwikkellocatie. Het programma hiervoor is deels afhankelijk van de uitkomst van de invulling van het oude gemeentehuis.

Onderdeel van het centrumplan en de Toekomstvisie is de aanpak en verbetering van vastgoed in het centrumgebied; hiervoor is een subsidieregeling van kracht en kan eventueel actief op verwerving ingezet worden. Tevens wordt een centrummanager ingehuurd om de huidige en mogelijke toekomstige leegstand aan te pakken en om samen met ondernemers meer gezamenlijke acties op te zetten.

Daarnaast wordt het openbaar gebied in het centrum van Bedum de komende jaren aangepakt. Het nieuwe plein wordt ingericht na afronding van de bouwwerkzaamheden van Blok C en Bederawalda. Dan wordt ook de vijver uitgebreid en wordt De Vlijt ingericht. De aanpak van de inrichting en autoluw maken van de Grotestraat en de inrichting van Schoolstraat wordt de komende tijd voorbereid.

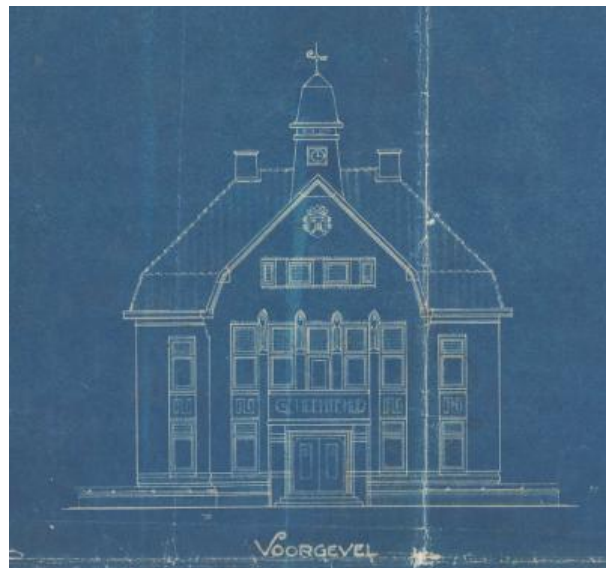
In het de Toekomstvisie wordt de toekomstige ontwikkeling van Bedum tot 2040 en verder beschreven. In totaal wordt er ruimte gemaakt voor het toevoegen van circa 2000 woningen waardoor het aantal inwoners zal toenemen. Met de ontwikkelingen van de voorzieningen en uitbouw van voorzieningen voor vrijetijdsbesteding zal het aantal bezoekers van Bedum ook toenemen. Dat betekent dat met de invulling van het gemeentehuis rekening gehouden moet worden met deze toekomstige ontwikkelingen.

5 Kansen bestaande locatie gemeentehuis



Aangebouwde vleugel

Monumentaal



Het voormalige gemeentehuis van Bedum is een herkenbaar gebouw in het dorpscentrum. Het bestaat uit twee duidelijk te onderscheiden delen: een monumentaal, historisch voorhuis en een later in twee fasen aangebouwde vleugel.

Het voorhuis is het meest karakteristieke onderdeel van het gebouw; het is een rijksmonument. Het heeft een klassieke, statige uitstraling en draagt bij aan de historische identiteit van het centrum van Bedum. De gevel, de schaal en de detaillering zorgen ervoor dat het gebouw zich onderscheidt van de omliggende bebouwing. Tevens is in dit deel het carillon aanwezig. Het is een plek die voor veel inwoners herkenbaar is. De monumentale status en de ligging gericht op het noorden hebben als nadeel dat niet elke herbestemming mogelijk is. Een herbestemming tot daghoreca met terras behoort daardoor wellicht minder goed tot de mogelijkheden.

Aan het voorhuis is een modernere vleugel toegevoegd. Dit deel heeft verschillende bouwjaren, namelijk een deel uit de jaren zeventig en een deel uit 2005. Beide delen hebben een andere architectonische uitstraling dan het monumentale gedeelte. De vleugels zijn altijd ingericht geweest voor kantoor- en gemeentelijke functies en bieden ruimte voor flexibel gebruik, herindeling of een meer programmatische invulling. Mede vanuit duurzaamheid heeft de denktank nagedacht over herbestemming van het bestaande gebouw.

Om reuring en ook vraag met elkaar te combineren is gedacht aan een herinvulling met combinaties van een hotelfunctie, horeca, onderwijs, maatschappelijke invullingen en wonen. Op basis hiervan zijn de zes eerdergenoemde scenario's ontstaan.

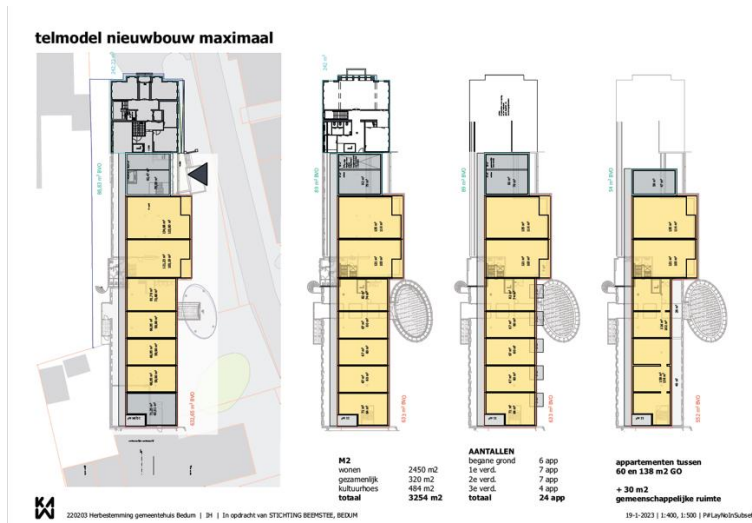
6 Drie varianten A, B en C

Door de denktank zijn drie scenario's: 0, 3 en 5, verder uitgewerkt in een drietal varianten: A, B en C. De volgorde van varianten zegt nog niets over de voorkeuren van de leden van de denktank.

Variant A: Nieuwbouw voor woningen en in het monument het huis van Bedum

Stichting Beemstee heeft een plan gemaakt voor de herbestemming van het voormalige gemeentehuis in Bedum, waarin wonen wordt gecombineerd met een maatschappelijke invulling die past bij de centrale plek in het dorps hart. Het voorhuis wordt opnieuw ingevuld, de vleugels worden vervangen door nieuwbouw. Het programma gaat uit van 21 appartementen, met een mix van sociale huur en vrije sector huur, gericht op de 55+ doelgroep die in het centrum wil wonen. Deze appartementen zouden dan in de vorm van een wooncoöperatie worden gerealiseerd.

Bijzonder aan het plan van Stichting sociaal woonproject Beemstee is dat het plan nadrukkelijk méér omvat dan alleen wonen: het 550 m² monumentdeel van het gemeentehuis wordt na grondige renovatie en verduurzaming herbestemd als 'Huis van Bedum', voor ontmoeting, reuring en sociaal maatschappelijke functies. Daarmee sluit het project aan bij de maatschappelijke betekenis die deze locatie van oudsher in Bedum heeft gehad. Dit voorste gedeelte wordt in eigendomssituatie buiten het plan gehouden; qua exploitatie zijn er mogelijke combinaties. Maar de exploitatie zal vooral bij de eigenaar (gemeente) komen te liggen die door verhuur deze kosten (deels) kan dekken.





Impressie plan Stichting sociaal woonproject Beemstee (Bron: KAW)

Variant B: Verbouw tot hotel, school en horeca

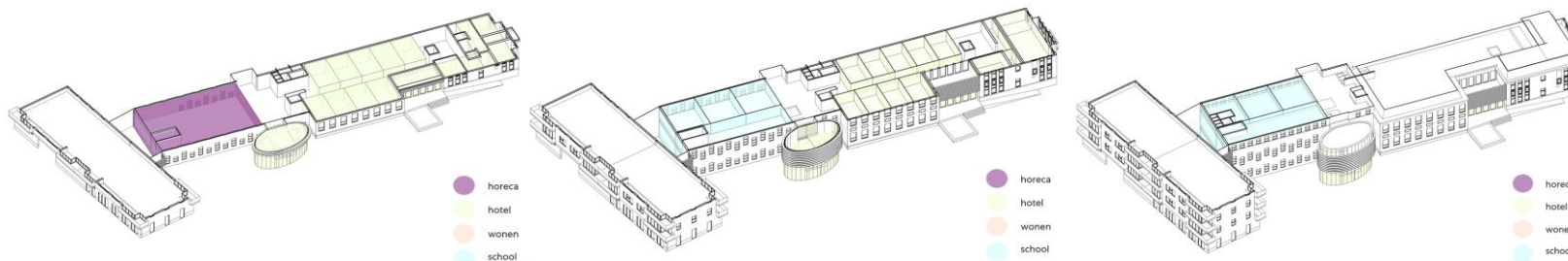
Variant B betreft een invulling met een hotel, een schoolfunctie en horeca. Deze combinatie benut de centrale ligging en de herkenbaarheid van het gebouw op een manier die maatschappelijk betekenisvol kan zijn.

Een hotel in het dorpshart versterkt de lokale economie en het voorzieningenniveau. Het trekt bezoekers naar Bedum, ondersteunt de levendigheid van het centrum en kan bovendien een impuls geven aan bestaande winkels, evenementen en toeristische routes in de omgeving. Daarmee draagt het hotel bij aan een centrum dat niet alleen voor inwoners, maar ook voor gasten aantrekkelijk is.

De schoolfunctie, het realiseren van drie extra en tijdelijke lokalen voor de aan de overzijde gelegen CBS De Regenboog, heeft een sterk sociaal-maatschappelijk karakter en lost een ander probleem op: de krapte in het huidige schoolgebouw en voorkomt het bijbouwen van een extra tijdelijk gebouw op het schoolplein.

De toevoeging van horeca maakt de combinatie compleet. Horeca is bij uitstek een plek voor ontmoeting en verblijf en kan fungeren als een laagdrempelige huiskamer voor het centrum. In combinatie met hotel en school kan horeca bovendien op meerdere momenten van de dag leven brengen: van koffie in de ochtend tot activiteiten en ontmoeting in de avond.

Samen vormen deze drie functies een programma dat het voormalige gemeentehuis opnieuw een publieke rol geeft. In plaats van een gebouw dat vooral één doelgroep bedient, ontstaat een plek die de hele dag door mensen trekt, verbinding creëert en bijdraagt aan de levendigheid en uitstraling van het centrum van Bedum.





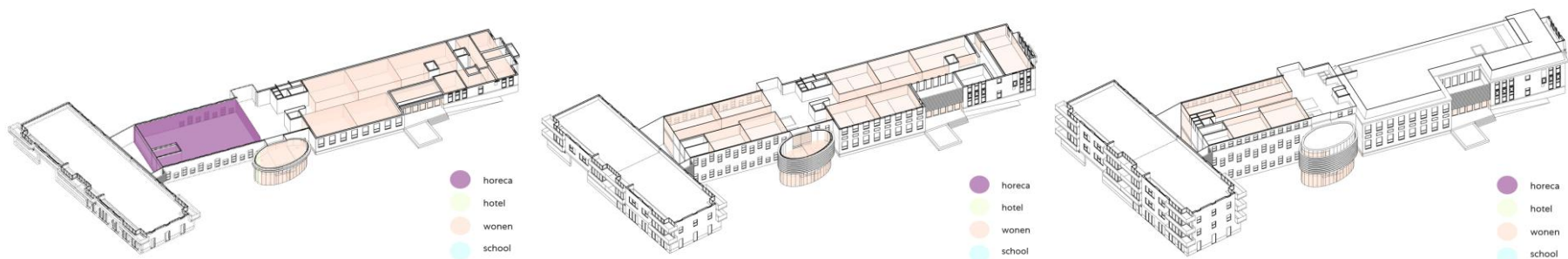
Variant C: Verbouw tot wonen en horeca

Een derde invulling is een combinatie van wonen in het bestaande gebouw, met behoud en benutting van de bestaande structuur, aangevuld met een horecavariant op een zichtbare en toegankelijke plek. Deze benadering sluit aan bij de karakteristieke opbouw van het pand: het monumentale deel en de latere vleugel bieden samen een logische basis voor hergebruik, zonder dat een volledige sloop of grootschalige nieuwbouw noodzakelijk is.

Door woningen te realiseren binnen de bestaande stramienen en bouwkundige logica van het gebouw, wordt het gemeentehuis op een duurzame manier getransformeerd. De bestaande indeling en draagstructuur kunnen daarbij richtinggevend zijn voor de plattegronden, waardoor de herbestemming niet alleen efficiënt maar ook passend wordt.

De toevoeging van een horecafunctie op de begane grond maakt het programma completer. Horeca zorgt juist overdag en in de vroege avond voor levendigheid, verblijfskwaliteit en ontmoeting. Het kan een laagdrempelige plek worden voor inwoners, bezoekers en bewoners van het gebouw zelf.

Samen vormt deze mix een evenwichtige invulling: wonen zorgt voor continuïteit en nieuwe bewoners in het hart van Bedum, terwijl horeca bijdraagt aan reuring, ontmoeting en een aantrekkelijk centrumgevoel: een dorpshart.





Financiën varianten A, B en C

Alle drie varianten zijn globaal financieel doorgerekend. Op basis van kengetallen en bepaalde aannames zijn ramingen van de stichtingskosten gemaakt en de mogelijke opbrengsten berekend. Deze berekeningen zijn bedoeld om een onderlinge vergelijking mogelijk te maken. Ze zijn uitdrukkelijk niet bedoeld als budgetraming omdat daarvoor de varianten te globaal zijn. Bij alle drie varianten is geen aankoopwaarde ingevoerd.

Variant A: Nieuwbouw voor woningen en in het monument het huis van Bedum

In het plan Beemstee wordt uitgegaan van sloop-nieuwbouw met behoud van het monument. Bij het plan is een berekening opgesteld van de investering. Deze getallen zijn voor de berekeningen in dit bidboek overgenomen en geactualiseerd. Van het monument krijgt de buitenkant een ingrijpende onderhoudsbeurt en dit gebouwdeel wordt geheel verduurzaamd. De kosten hiervan bedragen ongeveer € 1 miljoen. Voor de onderlinge vergelijking is deze investering als uitgangspunt bij de varianten B en C overgenomen. Als aantal woningen is uitgegaan van 21; hiervan worden 6 verhuurd als sociale huurwoningen (maximale huur € 900,- per maand) en worden 15 verhuurd in de vrije sector (huur afhankelijk van de grootte variërend tussen € 1.500,- en € 2.200,- per maand).

Het resultaat tussen stichtingskostenraming en potentiële marktwaarde is € 2 miljoen negatief. Verlaging hiervan is mogelijk door subsidies/bijdragen te verkrijgen voor het onderhoud en verduurzamen van het monument. Voor de opbrengst van de woningen kan gezocht worden naar optimalisatie door het aantal te wijzigen en/of de huur van de vrije sector huurwoningen te verhogen.

In het plan van Beemstee is uitgegaan dat het eigendom van het woondeel in handen komt van een op te richten wooncorporatie. Deze gaat de huurwoningen exploiteren. Huurders kunnen een inleg in deze corporatie doen, waarbij het rendement van deze investering in mindering wordt gebracht op de huur (de inleg zou de verkoopopbrengst van de eigen woning kunnen zijn). Het monument blijft eigendom van de gemeente. Voor de exploitatie kunnen afspraken gemaakt worden met de corporatie of derden.

Variant B: Verbouw tot hotel, school en horeca

Voor het onderhoud en verduurzamen van het monument is de investeringsraming van variant A overgenomen. Qua gebruik wordt deze toegevoegd aan het hotel. Uitgegaan is van 24 hotelkamers in een standaarduitvoering van ongeveer 23 m² inclusief badkamer. De horeca is gesitueerd op de begane grond, de schoollokalen op de verdiepingen. Om de vastgoedmarktwaarde van het hoteldeel te bepalen is uitgegaan van een potentiële bezettingsgraad van 50%. Voor het horecadeel is uitgegaan van een casco-oplevering. Om de haalbaarheid van het hotel en het horecadeel te bepalen zal een marktverkenning uitgevoerd moeten worden. De verbouwkosten ten behoeve van het schooldeel zijn niet meegerekend omdat deze in principe door de gemeente gedragen worden (in plaats van het plaatsen van tijdelijke lokalen), de behoefte en haalbaarheid zal nader afgestemd moeten worden.

Het resultaat tussen stichtingskostenraming en potentiële marktwaarde is € 2,5 miljoen negatief. De grote variabelen zijn het investeringsniveau van de hotelkamers en de bezettingsgraad, hier heeft de exploitant grote invloed op.

Uitgegaan is van het verkopen van het gebouw. De nieuwe eigenaar kan de exploitant zijn van het hotel en/of horeca, maar kan ook een investeerder zijn die de voor de exploitatie één of meerdere huurders zoekt. Het monumentdeel wordt meeverkocht. Aandachtspunt is dan het behoud van het carillon, hierover moeten aanvullende afspraken worden vastgelegd.

Variant C: Verbouw tot wonen en horeca

Voor het onderhoud en verduurzamen van het monument is de investeringsraming van variant A overgenomen. Qua gebruik moet onderzocht worden of deze kan worden toegevoegd aan de horecafunctie. Uitgegaan is van 20 woningen van 65 m² in de koopsector met een verkoopprijs van € 300.000,-. De horeca is gesitueerd op een deel van de begane grond, uitgegaan is van een casco-oplevering. Om de haalbaarheid van het horecadeel te bepalen zal een marktverkenning uitgevoerd moeten worden.

Het resultaat tussen stichtingskostenraming en potentiële marktwaarde is € 3,0 miljoen negatief. De variabelen zijn het investeringsniveau, de grootte en de verkoopprijs van de woningen.

Uitgegaan is van het verkopen van het gebouw. De nieuwe eigenaar kan een aannemer/investeerder zijn die het plan ontwikkeld en de woningen gaat verkopen. Het horecadeel kan de eigenaar ook gaan verkopen of verhuren. Het monumentdeel wordt in principe meeverkocht, dit zal in de praktijk lastig zijn vanwege het ontbreken van een fysieke binding met het horecadeel. Aandachtspunt is dan het behoud van het carillon, hierover moeten aanvullende afspraken worden vastgelegd.

7 Voorkeursvariant en beoordelingscriteria

Voorkeursvariant: variant B

Door de vier partijen en acht vertegenwoordigers is tijdens de negende bijeenkomst een voorkeur uitgesproken. Dit heeft geresulteerd in variant B als voorkeursvariant. Nadrukkelijk wordt aan de gemeente gevraagd om alle varianten te onderzoeken. Bij het maken van een uiteindelijke volgorde kan gebruik gemaakt worden van onderstaande beoordelingscriteria.

Beoordelingscriteria

Om de hiervoor benoemde varianten te kunnen beoordelen zijn door de denktank beoordelingscriteria opgesteld. De hiernavolgende criteria zijn hiervoor genoemd. Ook worden er nog een aantal vragen gesteld die een nadere uitwerking vragen.

A Financiële haalbaarheid & exploitatie

Toelichting: klopt het plan? Niet alleen bij de start, maar ook als het 10–30 jaar moet blijven draaien.

- Betaalbaarheid (incl. investeringskosten)?
- Exploitatie (korte én lange termijn)?
- Exploiteerbaar op lange termijn (10–30 jaar)?
- Verdeelsleutel m² (wonen/horeca/maatschappelijk etc.)?

B Doelgroep & maatschappelijke opbrengst

Toelichting: voor wie is het plan bedoeld en wat levert het Bedum op in termen van welzijn, voorzieningen en gebruik?

- Doelgroep?
- Maatschappelijke waarde?
- Is de bevolking van Bedum maximaal gebaat bij het plan?
- Is er een voldoende bijdrage aan “Bruisend Bedum”?

C Centrumimpact: levendigheid, samenhang & dorpshart

Toelichting: versterkt dit plan het centrum echt op het niveau van reuring en het toevoegen van functies?

- Levendigheid/reuring in het centrum?
- Impuls voor detailhandel?
- Samenhang en diversiteit in functies?
- Inpassing in dorpshart (o.a. Schoolstraatzijde)?
- Integraliteit: wat is het beste voor Bedum (incl. relatie met andere plannen)?

D Ruimtelijke kwaliteit & erfgoed

Toelichting: is de bestemming ruimtelijk in te passen met behoud van karakteristieke elementen?

- Kan het gebouw en de bestemming ruimtelijk ingepast worden?
- Kan het carillon behouden blijven?
- Behoud het pand haar karakter?

E Realiseerbaarheid & risico's (showstoppers)

Toelichting: kan het plan echt uitgevoerd worden zonder dat er later blokkades ontstaan?

- Realiseerbaarheid?
- Vergunningen, energie, asbest, bodem, parkeren etc.?
- Gaat de nieuwe eigenaar het plan snel uitvoeren?

F Eigenaarschap, beheer & uitvoeringskracht

Toelichting: wie trekt het plan, wie beheert het, en is dat organisatorisch stabiel?

- Beheerstructuur (stichting, VvE, eigenaarschap)?
- Beheersbaarheid (praktisch: onderhoud, veiligheid, dagelijkse organisatie)?
- Is er een liquide koper/investeerder in beeld?
- Moeten wij als groep/investeerder iets aanreiken of aandragen

8 Follow up en besluitvorming

Zodra het bidboek is aangeboden aan de twee wethouders, begint de volgende fase in het gemeentelijke proces. Na ontvangst wordt het bidboek niet direct ter besluitvorming voorgelegd aan het college, maar wordt deze eerst verder opgepakt binnen de gemeentelijke organisatie. In deze periode wordt de inhoud van de drie varianten verder uitgewerkt, getoetst en vertaald naar de praktische en beleidsmatige consequenties: wat is haalbaar, wat vraagt aanvullende keuzes en welke stappen zijn nodig om onderdelen daadwerkelijk te kunnen uitvoeren. Deze uitwerking neemt naar verwachting ongeveer zes maanden in beslag. Pas wanneer deze uitwerking is afgerond, ontstaat er een concreter beeld van de mogelijkheden, randvoorwaarden en vervolgstappen. Tussentijds en over de uitkomst hiervan wordt vervolgens teruggekoppeld aan de leden van de denktank, zodat zij kunnen zien wat er met de input uit het bidboek wordt gedaan en hierop nog input kunnen leveren.

De vier partijen die dit bidboek overhandigd hebben, hebben bij de overhandiging het belang van communicatie over de ontwikkelingen en het vervolgtraject voor het oude gemeentehuis in Bedum met het dorp benadrukt.

Bijlage 1 Intentieovereenkomst



Intentieovereenkomst Bedum

Onderstaande organisaties:

1. Gemeente het Hogeland, gevestigd te Winsum, Hoofdstraat W70 (9951 AC), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73550728, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. J.C.F. Broekhuizen, burgemeester van de gemeente Het Hogeland, namens deze, S. (Stefan) van Keijzerswaard, wethouder van de gemeente Het Hogeland, verder te noemen "**Gemeente**";
2. Vereniging tot behartiging van de algemene plaatselijke belangen van Bedum, gevestigd te Bedum, Schoolstraat 36 (9781 JN), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 40023583, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. (Jaap) Rosema, voorzitter, hierna te noemen "**APB**";
3. Bedrijven Vereniging Gemeente Bedum, gevestigd te Bedum, Industrieweg 37 (9781 AC), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 40026167, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H. (Hans) Groeneveld, penningmeester, hierna te noemen "**BVGB**";
4. Stichting Beleef Bedum, gevestigd te Bedum, Wilhelminalaan 40 (9781 CW), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 97259845, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw K.R.H. (Karen) Poelstra, voorzitter, hierna te noemen "**Beleef Bedum**";
5. Stichting sociaal woonproject Beemstee, gevestigd te Bedum, Molenweg 17 (9781 GM), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 85548170, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. (Joost) Boskamp, secretaris, hierna te noemen "**Beemstee**";

Samen te noemen '**Partijen**';

Intentieovereenkomst Bedum

Pagina 1 van 5

Nemen het volgende in overweging:

1. De Gemeente is voornemens het leegstaande voormalig gemeentehuis in Bedum, plaatselijk bekend Schoolstraat 1, af te stoten door middel van verkoop;
2. De Gemeente is bezig met uitvoering van het centrumplan Bedum; een van de thema's is concentreren van voorzieningen, als uitwerking daarvan wordt nieuwbouw gerealiseerd waarin de bibliotheek, zaal- en cursusruimten voor gebruik door de muziekschool inclusief andere activiteiten en sportvoorzieningen gehuisvest worden met tevens toevoeging van appartementen op de verdiepingen;
3. De Gemeente is bezig met het opstellen van een Masterplan Bedum. Een van de uitwerkingen is het verder versterken van het centrum door toevoeging van sociaal-maatschappelijk-culturele voorzieningen, hiervoor worden de Maranathakerk en de Walfriduskerk aangepast als locaties met zaalruimte inclusief een podium en cursus- en vergaderruimten, museum, bezoekerscentrum etc. Tevens is een van de uitwerkingen het herinrichten van 'de groene long' voor meer mogelijkheden voor sport, spel, recreatie en dagbesteding om daarmee de vrije tijdseconomie in Bedum te versterken;
4. In het Masterplan Bedum opgenomen is dat tot 2050 ongeveer 1.400 woningen kunnen worden toegevoegd;
5. De Gemeente is voornemens om het gebouw De Meenschaar, waarvan zij eigenaar is, na verplaatsing van de bibliotheek (inclusief andere activiteiten) af te stoten en daar woningbouw mogelijk te maken, met als voorwaarde dat het gedeelte 'voormalige school' en overige monumentale gedeelten wordt behouden;
6. Beemstee heeft het initiatief om het voormalig gemeentehuis te ontwikkelen tot een wooncomplex met seniorenwoningen en voorzieningen in combinatie met een Kulturhoes van het monumentale voorste deel conform de plannen op www.huisvanbedum.nl;
7. APB heeft een Dorpsvisie Bedum 2030 opgesteld waarin o.a. als wensen opgenomen zijn: realisatie van een sociaal-cultureel ontmoetingscentrum met een podiumruimte en zaalruimte waar verenigingen en anderen gebruik van kunnen maken, realisatie van voldoende woningaanbod voor met name starters en senioren, en realisatie van nieuwe of verbeterde sportaccommodaties, al dan niet in samenhang met het sociaal-cultureel ontmoetingscentrum;
8. BVGB voorziet een tekort aan commerciële ruimte om voldoende aantrekkingskracht te behouden voor inwoners en bezoekers en BVGB maakt zich sterk voor economische vitaliteit in Bedum en het voorkomen van verdere leegstand van winkelpanden in het centrum van Bedum;
9. Beleef Bedum ziet een gebrek aan 'reuring' en horecavoorzieningen zoals een grand café en hotelkamers om voldoende aantrekkingskracht voor bezoekers te hebben en te houden en om levendigheid in het centrumgebied, inclusief het levensvatbaarheid van de winkelfunctie van de Grotestraat, te houden en te versterken, waarmee ook wordt bijgedragen aan de ontwikkelingen zoals die zijn opgenomen in het Masterplan om de vrijetijdseconomie te stimuleren;

Intentieovereenkomst Bedum

Pagina 2 van 5

10. De Partijen willen de krachten bundelen om gezamenlijk het algemeen belang voor de inwoners van Bedum op de best mogelijke manier te dienen;
11. De Partijen hebben de wens om gezamenlijk te onderzoeken op basis van voorgaande punten welke functies het beste waar ontwikkeld/gehuisvest kunnen worden om dit algemeen belang te dienen;
12. De Partijen wensen onderling de verwachtingen en afspraken naar elkaar uit te spreken en middels deze intentieovereenkomst te willen vastleggen;

Met in achtneming van bovengenoemde overwegingen verklaren Partijen overeengekomen te zijn:

Artikel 1 Doel intentieovereenkomst

Deze intentieovereenkomst beoogt:

1. Gezamenlijk, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, te onderzoeken of en zo ja hoe, de door verschillende organisaties gewenste voorzieningen het best in het dorp gealloceerd kunnen worden en hierover consensus te bereiken;
2. De manier van samenwerken en de verhouding tussen de organisaties gedurende de looptijd van deze overeenkomst, te regelen.

Artikel 2 Looptijd

De tijd die beschikbaar is voor het onderzoek is maximaal zes maanden (gerekend vanaf ondertekening). De Gemeente houdt gedurende deze periode de (verdere) besluitvorming over verkoop van het voormalig gemeentehuis aan.

Artikel 3 Proces

1. Partijen gaan met elkaar in overleg om de mogelijkheden om de door de organisaties gewenste voorzieningen in Bedum te positioneren.
2. Hiervoor worden overleggen gehouden om de verschillende wensen en verwachtingen te inventariseren, verschillende mogelijkheden te onderzoeken en de (tussentijdse) resultaten te bespreken.
3. De Gemeente neemt het voortouw om dit proces te starten en te organiseren. De Gemeente zal het voorzitterschap en het secretariaat verzorgen.
4. Ter ondersteuning kan de Gemeente in overleg met de andere partijen hiervoor ondersteuning inschakelen.

Artikel 4 Kosten

De eventuele opdrachten voor begeleiding, mogelijke onderzoeken naar locaties of gebouwen waar de gewenste activiteiten plaats kunnen vinden etc. zullen door de Gemeente worden verstrekt. De kosten worden door de Gemeente gedragen.

Intentieovereenkomst Bedum

Pagina 3 van 5

Artikel 5 Communicatie

1. Partijen spreken af alles gedurende het proces onderling in de gezamenlijke overleggen of in bilaterale overleggen te bespreken. Mogelijke ongenoegen over het proces of de mogelijke uitkomst, wordt eerst onderling besproken. Partijen zien af van de mogelijkheid om tussentijds hierover via de pers, nieuwsbrieven of sociale media te communiceren.
2. Gezamenlijke communicatie gaat in onderling overleg.

Artikel 6 Verkoop onroerend goed

1. Afhankelijk van de uitkomst van het gezamenlijk proces en de invulling van het voormalig gemeentehuis, heeft de Gemeente het voornemen om dit gebouw, binnen de wettelijke mogelijkheden en besluitvorming door het College en Gemeenteraad, één-op-één te verkopen aan een maatschappelijke coalitie. Over de verkoopprijs moet dan nadere overeenstemming worden bereikt. Dit met in achtname van de publicatieplicht conform Didam- arrest.
2. De Gemeente houdt zich het recht voor om het gebouw na verstrijken van de looptijd van deze overeenkomst en/of het niet bereiken van consensus over de invulling, het gebouw op een nader te bepalen manier, openbaar te verkopen.

Artikel 7 Slotbepalingen

1. De overwegingen (considerans) maakt deel uit van deze overeenkomst.
2. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van alle handelingen en uitingen die het bereiken van de doelstellingen van deze overeenkomst op enigerlei wijze kunnen belemmeren. Tot deze handelingen behoort uitdrukkelijk niet de publiekrechtelijke besluitvorming van de Gemeente.
3. Het is aan Partijen niet toegestaan om rechten en verplichtingen uit hoofde van deze intentieverklaring over te dragen aan derden dan wel in te brengen bij een andere rechtspersoon, zonder schriftelijke toestemming van de andere Partij, welke instemming de andere partij nimmer op onredelijke gronden zal weigeren te verlenen.
4. Mogelijke verkoop van onroerend goed is namens het college onder voorbehoud goedkeuring gemeenteraad.

Ondertekening

Aldus opgemaakt en ondertekend in viervoud,

Op 23 september 2025 te Bedum

Gemeente Het Hogeland
namens dhr J.C.F. Broekhuizen

Dhr. S. van Keijzerswaard
Wethouder

St. Beleg Bedum

mevr. K.R.H. Poelstra
Voorzitter

Dorpsbelangenvereniging
Algemeen Plaatselijk Belang
Bedum

dhr. J. Rosema
Voorzitter

St. woningwoningproject
Beemstee

dhr. J. Boskamp
Secretaris

BVGB

dhr J.H.Groeneveld
Penningmeester