

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Ontwikkeling Kavels Alferinklaan Bathmen

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-000641	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	06-04-2021
Datum	06-04-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	06-04-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	30-03-2021	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	01-04-2021
wethouder	31-03-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	31-03-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-04-07

Bijlagen

Notitie vervolgaanpak ontwikkelcondities kavels Alferinklaan Bathmen

B & W d.d.: 06-04-2021

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de voorgestelde aanpak om te komen tot levensloopbestendige seniorenwoningen op de kavels Alferinklaan te Bathmen;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken, met uitzondering van de financiële bijlage.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	
De kavels zijn ondergebracht in taakveld 03, programma 6. Eventuele financiële gevolgen worden verrekend met de Reserve Onroerende Zaken.	

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
de bijlage
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

De kavels aan de Alferinklaan te Bathmen (3.451 m²) maken onderdeel uit van het oude plan Bathmense Enk fase 2. De gronden zijn in het verleden niet tot ontwikkeling gekomen door de aanwezigheid van hindercirkels van omliggende bedrijven. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Bathmense Enk fase 3 zijn de belemmeringen opgelost. Hierdoor kunnen betreffende kavels ontwikkeld worden.

Sinds 2004 heeft het Driemanschap (Bronsvoord Makelaardij, Woonstichting De Marken en Stichting Woon-, Zorg- en Dienstencentrum 't Dijkhuis) nog een ontwikkelrecht van betreffende kavels. Hierdoor heeft op 21 december 2020 een verkennend gesprek plaatsgevonden over de resterende gronden van Bathmense Enk fase 2.

Het doel is om deze locatie tot ontwikkeling te laten komen met levensloopbestendige woningen voor een specifieke senioren doelgroep.

Voorgesteld wordt een intentieovereenkomst af te sluiten met het Driemanschap om te onderzoeken of zij betreffende ontwikkeling kunnen gaan realiseren. Hierin worden onder ander afspraken vastgelegd over:

- de haalbaarheid van een concreet plan voor levensloopbestendige senioren woningen;
- de grondprijs;
- een bestemmingsplanwijziging van groen naar wonen;
- de levering van de gronden;
- de planning.

Indien het Driemanschap niet tot een passende invulling kan komen en het aanbod van de gemeente afwijkt kan gezocht worden naar een andere ontwikkelende partij.

Beoogd resultaat

Het doel is om deze locatie tot ontwikkeling te laten komen voor de specifieke senioren doelgroep.

De gewenste ontwikkeling betreft geclusterde woonvorm voor zelfstandig wonende ouderen uit Bathmen. Het zou dan moeten gaan om een invulling waarbij mensen zelfstandig en aantrekkelijk wonen, maar waarbij ruimte is voor ontmoeten en de omgeving beschut is en waardoor omzien naar elkaar vanzelfsprekender wordt. Dit zou mogelijk versterkt kunnen worden met een basisdienstenpakket en een zorggarantie.

Kader

- Besluit gemeenteraad Bathmen, optieverlening en verkoop, 23 december 2004
- Woonvisie 'Meer dan gewoon' 2018
- Ambities wonen & voorzieningen in de kernen 2020
- Grondprijzenbrief 2021

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Door voor een specifieke doelgroep in Bathmen te bouwen wordt goed aangesloten bij de vraag en de wens van het dorp
- Door de ontwikkeling met het Driemanschap te organiseren wordt gebruik gemaakt van lokale kennis

Tegen:

- Indien betreffende kavels als (C)PO-kavels op de markt worden gebracht is de opbrengstwaarde mogelijk hoger voor gemeente Deventer
- Indien de gronden als een regulier bouwplan voor een brede doelgroep worden ontwikkeld zullen de kavels eerder bebouwd zijn met woningen.

Extern draagvlak (partners)

Na enkele gesprekken met het Driemanschap zijn zij bereid te onderzoeken of zij kunnen komen tot een haalbare ontwikkeling voor deze locatie, die aansluit bij de wensen van het dorp.

Financiële consequenties

Door voorgestelde werkwijze zal de opbrengstwaarde naar verwachting lager uitvallen dan bij verkoop van bouwrijpe kavels. Evenwel blijft de opbrengst naar verwachting binnen de huidige boekwaarde van de percelen.

Aanpak/uitvoering

Na besluitvorming in het college van B&W over de aanpak worden de volgende stappen genomen:

- Het opstellen en aan gaan van een intentieovereenkomst met het Driemanschap en besluitvorming in het college hierover;
- Het opstellen van een ontwikkelperspectief en verkoopovereenkomst en besluitvorming in het college hierover;
- Het opstellen en in procedure brengen van een bestemmingsplan en besluitvorming in het college en gemeenteraad hierover;
- De bebouwing van betreffende kavels met het beoogde programma.

RAADSMEEDEDELING

Onderwerp	Ontwikkeling Kavels Alferinklaan Bathmen		
Mededelingennr	2021-000641	Portef.houder	Weth. De Geest
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	6 april 2021

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Het colleg informeert de raad over de voorgenomen ontwikkeling van braakliggende gronden aan de Alferinklaan te Bathmen

2. Kader

- Besluit gemeenteraad Bathmen, optieverlening en verkoop, 23 december 2004
- Woonvisie 'Meer dan gewoon' 2018
- Ambities wonen & voorzieningen in de kernen 2020
- Grondprijzenbrief 2021

3. Kern van de boodschap

Het doel is om de locatie Alferinklaan tot ontwikkeling te laten komen met levensloopbestandige woningen voor senioren. De gemeente wil een intentieovereenkomst afsluiten met het Driemanschap om te onderzoeken of zij betreffend ontwikkeling kunnen gaan realiseren.

4. Nadere toelichting

De kavels aan de Alferinklaan te Bathmen (3.451 m²) maken onderdeel uit van het oude plan Bathmense Enk fase 2. De gronden zijn in het verleden niet tot ontwikkeling gekomen door de aanwezigheid van hindercirkels van omliggende bedrijven. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Bathmense Enk fase 3 zijn de belemmeringen opgelost. Hierdoor kunnen betreffende kavels ontwikkeld worden.

Sinds 2004 heeft het Driemanschap (Bronsvoord Makelaardij, Woonstichting De Marken en Stichting Woon-Zorg- en Dienstencentrum 't Dijkhuis) nog een ontwikkelrecht van betreffende kavels. Hierdoor heeft op 21 december 2020 een verkennend gesprek plaatsgevonden over de resterende gronden van Bathmense Enk fase 2.