

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Kavels Alferinklaan Bathmen - schetsplan

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 12-07-2022
Notanummer	: 2022-565
Datum	: 12-07-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20220611 Memo (2) Ontwikkeling plan Alferinklaan Enk2-MMOM-1006221.pdf,20220700 brf kavels Alferinklaan.docx,20220700 brf kavels Alferinklaan.pdf

Parafering

06-07-2022: Wethouder06-07-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling

Agendering

* 06-07-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 07-07-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

Definitieve akkoord

13-07-2022

B & W d.d.: 12-07-2022

Besluit

1. In te stemmen met het versturen van bijgevoegde brief in reactie op van het plan van het Driemanschap voor de kavels aan de Alferinklaan in Bathmen
2. De burgemeester te verzoeken wethouder R.S. de Geest volmacht te verlenen voor de ondertekening van de brief
3. Het voornemen tot verkoop aan het Driemanschap te publiceren conform de aanpak "Didam-arrest"

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van het schetsplan van het Driemanschap.

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 hebben in 2021 verkennende gesprekken plaatsgevonden met het Driemanschap over de resterende gronden van Bathmense Enk fase 2.

De gemeente heeft het Driemanschap gevraagd om een planvoorstel te maken voor

deze locatie met levensloopbestendige woningen voor senioren (brief 19 juli 2021). Als bijlage bij deze nota is het voorstel van het Driemanschap opgenomen.

Voordat het voorstel verder uitgewerkt kan gaan worden wenst het Driemanschap meer zekerheid over de medewerking van de gemeente die eigenaar is van de gronden

Na besluitvorming kan gestart worden met de volgende werkzaamheden:

1. Het uitwerking van het concept door het Driemanschap.
2. De communicatie van het plan naar de omgeving door het Driemanschap.
3. Het voorbereiden van een wijziging in de bestemming groen naar wonen.
4. Het opstellen van een verkoopovereenkomst van de gronden met de volgende uitgangspunten:
 - de verkoop van bouwrijpe grond aan het Driemanschap
 - met de grondwaarde gebaseerd op de actuele grondprijzenbrief voor sociale huurwoningen en een residuele berekening van de overige huurwoningen;
 - een minimum van 25% sociale huur en maximaal 35% dure huur;
 - de doelgroepenverordening is van toepassing;
 - goede inpassing in de omgeving, dat zal resulteren in ca. 30 appartementen.

Beoogd maatschappelijk 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
- * Raadsbesluiten Wonen & Voorzieningen: Arbeidsmarkt en Verjongen dd 22 dec 2021
- * Raadsbesluit Woningbouwprogramma dorpen Deventer dd 22 dec 2021.
- * Grondprijzenbrief 2022
- * B&W nota 2021-641: Ontwikkeling kavels Alferinklaan Bathmen d.d. 6-4-2021

Betrokken partijen en participatie

Driemanschap, bestaande uit Bronsvoord Makelaardij, Woonstichting De Marken en Stichting Woon-,Zorg- en Dienstencentrum 't Dijkhuis.

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 conform het raadsbesluit Woningbouwprogramma Dorpen Deventer dd 22 december 2021.
- * Door de ontwikkeling met het Driemanschap te organiseren wordt gebruik

gemaakt van lokale kennis van Bathmen.

* Door het ontwikkelrecht uit het verleden is het wenselijk om in eerste instantie het Driemanschap de ruimte te geven deze locatie te ontwikkelen.

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 en via een PO-kavel in de markt worden gezet zullen de kavels eerder bebouwd zijn met woningen.

Financiële consequenties en dekking

Door voorgestelde werkwijze zal de opbrengstwaarde naar verwachting lager uitvallen dan bij verkoop van bouwrijpe PO-kavels. Evenwel blijft de opbrengst naar verwachting binnen de huidige boekwaarde en te maken plankosten van de percelen en levert het plan maatschappelijke meerwaarde op voor de doelgroep ouderen.

Door de verkoop van bouwrijpe grond zal eventuele planschade het risico zijn van gemeente Deventer.

In de verkoopprijs van de bouwrijpe grond zal tevens het planschade risico zijn opgenomen.

Openbaarmaking en communicatie

Het schetsplan van het driemanschap wordt nog niet vrijgegeven aangezien dit verder ruimtelijk uitgewerkt zal worden voordat dit gecommuniceerd zal worden met de omgeving.

Aanpak en uitvoering

Na besluitvorming zal gestart worden met de volgende werkzaamheden:

1. Het uitwerken van het concept door het Driemanschap.
2. Het opstellen van een verkoopovereenkomst van de gronden
3. Het voornemen tot verkoop aan het Driemanschap publiceren conform de aanpak "Didam-arrest.
4. De communicatie van het plan naar de omgeving door het Driemanschap.
5. Het voorbereiden van een wijziging in de bestemming groen naar wonen.