

Routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen

21 juni 2021



Op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen is in 2020 per dorp de woningbouwambitie geformuleerd. In januari 2021 heeft de gemeenteraad die besproken. De raad heeft daarbij aangegeven de ambitie graag uitgewerkt te zien in een ontwikkelingsplan om te bezien of de consequenties van de woningbouwambitie opwegen tegen de nadelen voor onder andere landschap, infrastructuur en identiteit.

Die ambitie is in deze routekaart samen met vertegenwoordigers uit de dorpen verder uitgewerkt. Deze is vertaald naar een concreter woningbouwprogramma, geschikte locaties zijn in beeld gebracht en er is bepaald hoe we kunnen sturen op het gewenste programma. Per dorp is dat maatwerk.

1. Ambitie woningbouw Bathmen

Naast woningbouw voor de lokale behoefte wil Bathmen inzetten op een extra groei om het dorp bruisend te houden met voldoende draagvlak voor het behouden en versterken van de voorzieningen, de verenigingen en het levendige centrum.

Woningbouw voor de lokale behoefte

Door het relatief eenzijdig woningaanbod van vrijstaande en duurdere woningen in Bathmen is er onvoldoende geschikt woningaanbod voor starters en ouderen. In het woningbouwprogramma moet daar actief op gestuurd worden.

Voor jongeren gaat het om betaalbare kleinere woningen van een basiskwaliteit (denk aan studio's/ één slaapkamer appartementen), ze hebben nu onvoldoende mogelijkheden om in hun dorp te blijven wonen. Door te kiezen voor een basiskwaliteit zullen jongeren op een gegeven moment doorverhuizen en komen de woningen weer vrij voor nieuwe jongeren. Naast koop gaat het ook om (sociale) huurwoningen voor jongeren.

Voor ouderen is er behoefte aan woningtypen die het gat vullen tussen hun huidige vaak te grote woningen en het verpleegtehuis: multifunctionele levensloopbestendige woningen, bij voorkeur in het centrum van Bathmen nabij voorzieningen.

Extra groei in Bathmen

In de Dorpsagenda Bathmen 2035 is de ambitie opgenomen om te geleidelijk groeien naar zo'n 7.000 tot 7.500 inwoners in 2035 (inclusief het buitengebied) en daarmee de vitaliteit te behouden en te versterken. Dat zijn 1.000 tot 1.500 inwoners meer dan nu. Die groeiambitie is duidelijk hoger dan de eigen groei en daarvoor zullen dan ook huishoudens, vooral gezinnen, van buiten Bathmen moeten komen.

2. Opgaven

De ambities zijn verder onderzocht en vertaald naar het aantal en type woningen die de komende jaren nodig zijn.

2.1. Woningbouwprogramma

Het aantal woningen

In deze routekaart is tot 2035 een woningbouwopgave van ongeveer 650 woningen berekend voor Bathmen. Daarmee wordt voorzien in de lokale woningbehoefte én in de ambitie voor een extra inwonersgroei van Bathmen naar maximaal 7.500 in 2035.

De omvang van de **lokale woningbehoefte** hangt samen met de bevolkingsgroei, het huidige woningtekort, de huishoudensverdunding en de migratie. De lokale woningbehoefte van Bathmen van 2020 en 2030 ligt tussen de 160 en 200 woningen. Het aantal inwoners groeit daarmee met 300 tot 400 inwoners tot 2030 en tot 2035 met ongeveer 500 inwoners (rekening houdend met de (landelijk) afvlakkende huishoudensgroei na 2030).

Bathmen heeft in de Dorpsagenda de **ambitie om extra te groeien** naar maximaal 7.500 inwoners in 2035. Boven op de lokale groei van 500 inwoners is een extra groei van ongeveer 1.000 inwoners gewenst. Voor die 1.000 inwoners zijn ongeveer 400 extra woningen. In de onderstaande tabel is dit samengevat.

	Lokale behoefte		Extra groei		Totale groei	
	Woningen	Inwoners*	Woningen	Inwoners**	Woningen	Inwoners
2020-2030	200	400	300	750	500	1150
2030-2035	50	100	100	250	150	350
2020-2035	250	500	400	1000	650	1500

* Door huishoudensverdunding is het aantal inwoners per woning gemiddeld: ongeveer 2 inwoners per woning

** Het programma voor externe groei is vooral gericht op gezinnen: we rekenen 2,5 inwoners per woning

2

Welk soort woningen

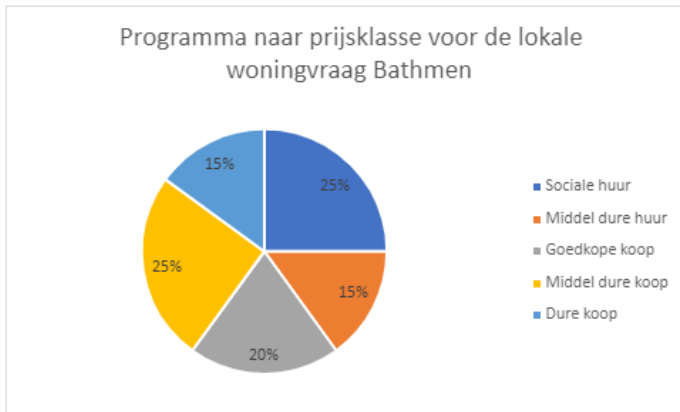
Bij het bepalen van de soort woningen dat er gebouwd wordt maken we onderscheid naar woningen voor de **lokale woningbehoefte** en woningen waarmee wordt ingezet op de **extra groei**.

Voor de **lokale woningbehoefte** (maximaal 250 woningen) staan twee uitgangspunten voorop:

- *Betaalbare woningen voor jongeren toevoegen (ongeveer 40% van het programma):* een woningbouwprogramma dat zorgt voor meer aanbod in de goedkopere categorieën.
- *Woningen die geschikt zijn voor ouderen toevoegen (ongeveer 40%):* gelijkvloerse en levensloopgeschikte woningen in verschillende (huur-)prijscategorieën en woningtypen.

Daarnaast zal een deel van het programma (ongeveer 20%) op gezinnen gericht zijn. Die is beperkter in omvang omdat er voor die categorie al een ruim aanbod is en het aantal gezinnen met kinderen vanuit de lokale behoefte nauwelijks toeneemt.

Dit programma is gericht op die woningtypen waarvan in de bestaande woningvoorraad onvoldoende aanbod is om te voorzien in de lokale woningbehoefte in de komende jaren. Een aandeel van 40% nieuwbouw voor ouderen lijkt veel, maar het gaat daarbij om 60 tot 80 woningen die tot 2030 toegevoegd worden aan de ruim 1.850 woningen in Bathmen.



Om een indicatie te krijgen van de opbouw van het woningbouwprogramma voor de lokale behoefte is per doelgroep een inschatting gemaakt van de gewenste prijscategorie. Dat is vertaald in de verdeling over de prijsklassen¹.

Het aantal kleinere huishoudens zal de komende jaren toenemen door de

vergrijzing en door de individualisering van de samenleving. De bestaande woningvoorraad in het dorp kenmerkt zich door ruime, grondgebonden woningen. Door het toevoegen van kleinere woningen tussen de 50 en 80 m² ontstaat een meer gedifferentieerd aanbod dat aansluit bij de demografische ontwikkelingen en de lokale woningbehoefte. Bij kleinere woningen wordt vaak gedacht aan appartementen, maar omdat dat niet altijd aansluit bij de behoefte van het dorp kan ook gedacht worden aan andere typen woningen, bijvoorbeeld grondgebonden rug aan rug woningen. Belangrijk is de levensloopbestendigheid van de kleinere woningen, zodat ze geschikt zijn of eenvoudig geschikt te maken zijn voor meerdere levensfasen.

In Bathmen neemt het aantal ouderen (75+) tot 2030 flink toe en daarmee het aantal ouderen met een chronische aandoening en mobiliteitsbeperkingen. Een deel van hen heeft speciale huisvesting en woonzorg voorzieningen nodig. Het Dijkhuis heeft dit ook aangegeven en is op zoek naar de mogelijkheid om extra wooneenheden te (laten) bouwen. Bij voorkeur in de buurt van de huidige locatie om een goede exploitatie mogelijk te maken.

Daarnaast ligt er een opgave in het toevoegen van geclusterde woningen die geschikt zijn voor (groepen) ouderen. Deze woningen vallen niet in de categorie woonzorg. Het idee hierachter is dat ouderen die hier kleiner willen wonen dit in levensloopbestendige woningen kunnen doen waardoor zelfstandig wonen langer mogelijk is. De veelal grotere gezinswoningen die men achterlaat komen dan weer beschikbaar voor de doorstroming.

Het gaat niet lukken het gehele programma voor jongeren en ouderen in de kern nabij het centrum te realiseren. Dat betekent dat ook in de nieuwe woonwijken ook voor deze groepen gebouwd moet worden.

Voor een aantal doelgroepen willen we nieuwbouw via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) realiseren. Gedacht wordt aan groepen van ouderen en startende jongeren die gezamenlijk de opdracht geven voor de bouw van hun eigen woning. Op die manier kunnen ze zelf bepalen hoe hun woning eruit komt te zien. Inzet voor Bathmen is 25% particulier opdrachtgeverschap, zowel als CPO als individuele bouw kavels. Passend bij de groene en dorps kwaliteit in Bathmen ligt dit hoger dan het streefaandeel van 15% die voor de hele gemeente in de gemeentelijke Woonvisie is vastgesteld.

Het programma voor de **extra groei (ongeveer 400 woningen)** zal zich vooral richten op gezinnen. Aantrekkelijk aanbod waarmee huishoudens van buiten de kern Bathmen aangetrokken kunnen worden zit vooral in het ruim, groen en dorps wonen in combinatie met de gunstige ligging

¹ De prijsgrenzen hebben betrekking op 2021 en de huidige Doelgroepenverordening. Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd en de doelgroepenverordening wordt in 2022 geactualiseerd.

DEFINITIES (2021)

Sociale huur	tot € 752	Goedkope koop	tot €200.000
Middel dure huur	tot € 935	Middel dure koop	tot €325.000 (NHG)
Dure huur	vanaf € 935	Dure koop	boven €325.000

langs de A1. Dit programma bestaat vooral uit eengezinswoningen, voor het grootste deel in de koop (middelduur en duur).

Bij de realisatie van een nieuwbouwwijk zal een deel van het programma ook bestaan uit sociale en middel dure huurwoningen. Net als alle andere nieuwbouwwijken in de gemeente draagt dat bij aan het uitgangspunt van een ongedeelde samenleving: met een gemengde bevolkingssamenstelling (voor nieuwe uitbreidingslocaties is het uitgangspunt 25% sociale huur).

Het woningbouwprogramma voor het aantrekken van extra inwoners is als volgt opgebouwd:

- 25% sociale (en middel dure) huur
- 75% middel dure en dure koop

Een deel van de koopwoningen zal als particulier opdrachtgeverschap (vrije bouwkavels) gebouwd worden.

2.2. Opgave voorzieningen

Bathmen heeft beperkt collectief vervoer: een laagfrequente buslijn met Deventer en een scholierenlijn met Holten. Er leeft in Bathmen de wens voor een sprinterstation. Momenteel is de vervoerswaarde (de hoeveelheid mensen die rondom het station woont of werkt) te laag om de spoorpartijen in beweging te krijgen voor de realisatie van een station. Ook met een groei met 1.500 extra inwoners is de vervoerswaarde nog niet overtuigend voor een station. Bovendien is er in de huidige belasting van het spoor in de dienstregeling geen ruimte voor een extra station.

Voor de keuze van de locatie voor een nieuwe woonwijk hoeft op de middellange termijn dus geen rekening gehouden te worden met het station, wellicht speelt dat wel op de lange termijn.

Bij het realiseren van een sprinterstation zal de impact op de omgeving overigens groter zijn dan 'twee trottoirs langs het spoor'. De spoorwegovergang van de Koekendijk is nu gelijkvloers. ProRail stelt eisen aan spoorwegovergangen nabij nieuwe stations. Als de eis is dat de overgang bij de Koekendijk ongelijkvloers moet worden heeft dit grote consequenties voor de omgeving. Lange hellingen naar de tunnel (voor langzaam verkeer) zullen het profiel langs de Koekendijk sterk veranderen. Op dit moment zijn deze eisen en de consequentie nog niet in beeld gebracht.

De woningbouw zal een positieve invloed hebben op het gebruik van de sportvoorzieningen. De verwachting is dat de huidige sportfaciliteiten (ervan uitgaande dat de sporthal Uutvlog binnen enkele jaren wordt vervangen) kan voorzien in de sportbehoefte van de extra inwoners. De extra woningbouw zal ook positief bijdragen aan het aantal vrijwilligers, in de sport maar ook de andere domeinen.

Voor de dependance bibliotheek en het dorps huis Braakhekke zal de groei bijdragen aan extra deelnemers, vrijwilligers en klanten, die opgevangen kunnen worden binnen de capaciteit van de huidige panden.

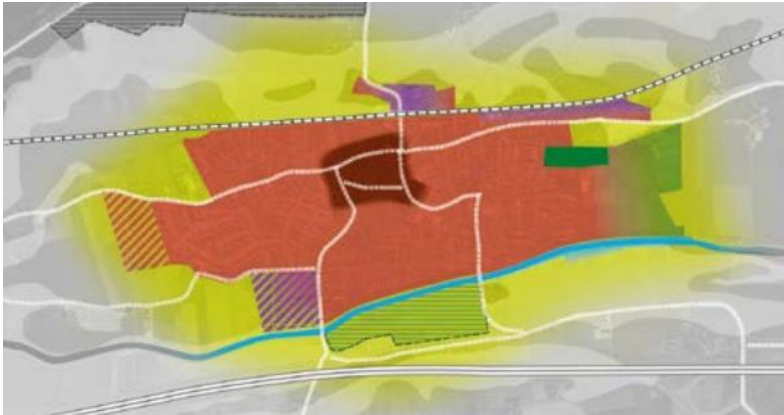
De groei van het aantal inwoners zal positief zijn voor de winkels in het dorp. Vooral door de bouwlocaties zo dicht mogelijk bij het dorps hart te situeren zal de middenstand hiervan profiteren. De korte afstand is ook belangrijk om het bezoek van de winkels zo veel als mogelijk met de fiets of lopend mogelijk te maken. De parkeercapaciteit in het dorp is namelijk beperkt, en uitbreiding hiervan zal ten laste gaan van het kostbare groen binnen de kern.

Door de groei van het aantal inwoners met 1.500 is er markttechnisch ruimte voor een extra supermarkt. Een locatie in het centrum van het dorp kan de andere winkels daar ondersteunen. Er is op dit moment geen zicht op een geschikte locatie in of nabij het winkelgebied. Gedurende de groei van het aantal inwoners zal bij ontwikkelingen in het dorp bekeken en gewogen worden of de realisatie van een supermarkt daar mogelijk is, of dat een andere locatie beter is.

3. Ruimtelijke invulling van de opgave

Voor het realiseren van het woningbouwprogramma moeten geschikte plekken gevonden worden. Het aantal te bouwen woningen in Bathmen vraagt om een fundamentele keuze over de wijze waarop het dorp in de komende jaren verder moet groeien. In deze routekaart zijn twee accenten in de groeirichting uitgewerkt. In een participatietraject met het dorp zullen op basis daarvan de locaties besproken worden waar de voorkeuren liggen. Dat hoeft niet per se een voorkeur te zijn voor één van de accenten, maar het kan ook een combinatie van locaties zijn.

Omgevingsvisie Deventer



Uit: Omgevingsvisie Deventer 2019

De kaart van de Omgevingsvisie van de gemeente Deventer geeft in rode arcering de uitbreiding voor wonen weer. Die is beperkt tot een vlak aan de westkant van de kern en komt overeen met de Bathmense Enk fase 3 die nu wordt gerealiseerd. De hoek Woertmansweg/ Gorsseweg is paars gearceerd en daarmee benoemd als te ontwikkelen terrein voor bedrijven. Tot nu toe zijn hiervoor echter geen concrete initiatieven geweest. De Omgevingsvisie geeft voor de periode na realisatie van Bathmense Enk 3 geen richting voor nieuwe woningbouwlocaties in Bathmen.

5

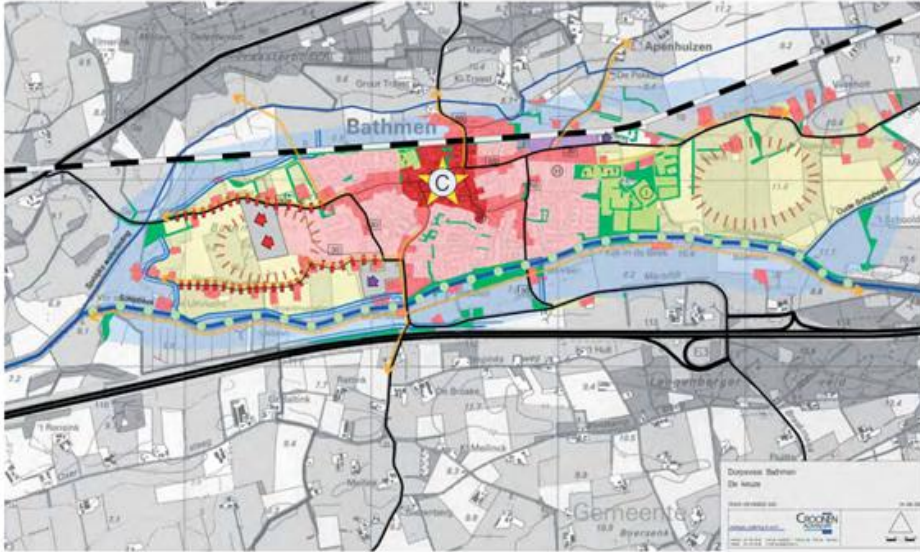
Dorpsvisie Bathmen 2020-2025



Uit: Dorpsvisie Bathmen 2020 – 2025

Tijdens het opstellen van deze routekaart verscheen ook de dorpsvisie Bathmen 2020 – 2025. Daarin wordt de wens uitgesproken om de loopafstanden binnen het dorp te beperken tot 800 meter. Vanuit deze afstand vanaf de kerktoren is een aantal locaties in beeld gebracht voor mogelijke woningbouw.

Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld Bathmen 2009



In 2009 is voor Bathmen het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld vastgesteld. Daarin is toen een uitbreiding aan de westkant van het dorp als meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling vastgesteld (de locatie Bathmense Enk fase 3). Omdat de omvang van de nieuwe uitbreiding met 500 woningen groter is dan waar in Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld gerekend is moet opnieuw gekeken worden naar de structuur van het dorp om tot een keuze te komen. Een verdere uitbreiding aan de oost- en westkant van het dorp kent een aantal landschappelijke en functionele beperkingen en bovendien wordt de afstand tot het centrum van Bathmen meer dan 800 meter. Uitbreiding aan de zuidwestrand van het dorp of ten noorden van het spoor sluit beter aan bij de ambitie.

6

Benodigde nieuwe woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom

De huidige woningbouw op locatie Bathmense Enk fase 3 rekenen we als een inhaalslag voor de autonome groei van vóór 2020. Daarnaast zijn er op dit moment plannen in de maak voor enkele locaties binnen de kern van Bathmen. Het gaat om het Centrumplan, Alferinklaan, woonwerkkavels Looweg, woningbouw op de locatie van de huidige sporthal en ook de nieuwbouw nabij het Dijkhuis levert enkele extra woningen op. Het aantal woningen is op een aantal locaties nog niet exact bekend maar zal in totaal tussen de 50 en 100 liggen. Naast deze nu bekende locaties is het aannemelijk dat er binnen de bebouwde kom in de komende 15 jaar meer mogelijkheden voor een functieverandering naar wonen komen. Een inschatting is dat de nu bekende locaties samen met toekomstige locaties ongeveer 150 woningen binnen de bebouwde kom kunnen opleveren. Dit aantal reserveren we in het programma omdat deze locaties dicht bij voorzieningen liggen dan locaties buiten de bebouwde kom en dus kwalitatief meer kunnen bijdragen aan de ambitie.

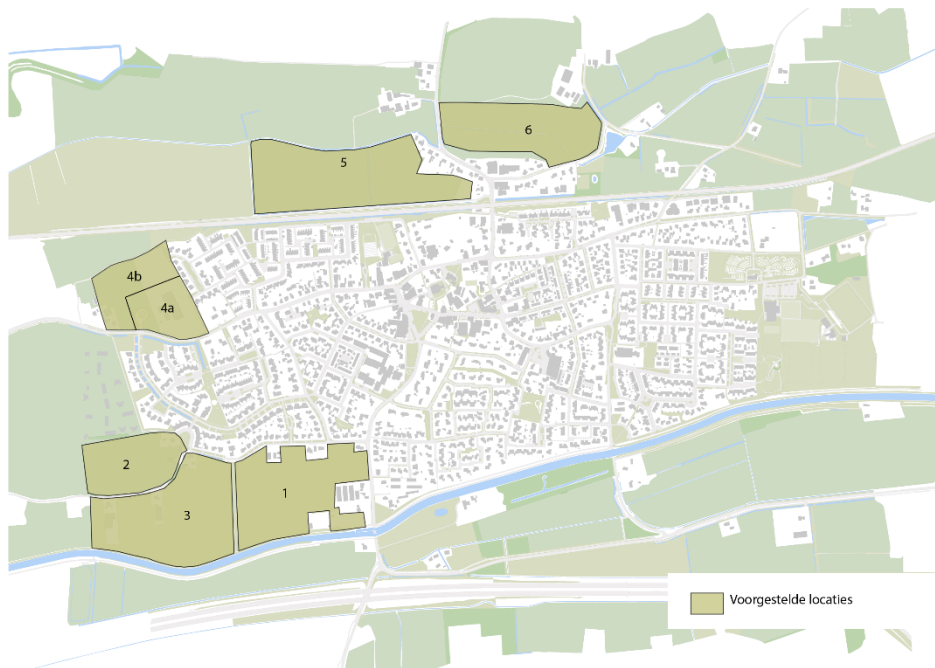
Buiten de bebouwde kom zijn er nog locaties nodig voor ongeveer 500 woningen tot 2035 (de totale opgave van maximaal 650 woningen minus de inschatting van 150 woningen binnen de kern). Voor een dorp is een gemiddelde van rond 25 woningen per hectare een gangbare dichtheid om in deze fase mee te rekenen. Voor de 500 woningen is 20 hectare nodig buiten de bebouwde kom.

Verkenning nieuwe woningbouwlocaties

Er is onderzocht welke locaties het best aansluiten op de historische ontwikkeling van de kern, waar die landschappelijk ingepast kunnen worden, hoe daarmee de kwaliteit van de kern versterkt kan worden en welke plekken op voorhand weinig of geen milieutechnische en ruimtelijke beperkingen lijken te hebben.

Er zijn zes locaties in beeld gebracht voor woningbouw. In een eerste analyse is vooral gekeken naar de impact op het landschap en de verkeersontsluiting. De locaties zijn (ook voor de verkeersstudie) gegroepeerd aan de hand van twee accenten in de groeirichting: aan de Zuidwest kant van Bathmen en de Noordkant boven het spoor. In het vervolg proces is ook een combinatie van beide

groeirichtingen mogelijk. Alle locaties samen bieden ruim het dubbele aantal woningen dan de opgave die er ligt om 500 woningen te realiseren (uitgaande van minimaal 20 woningen per hectare). Hierbij dient te worden aangetekend dat locatie 6 niet als woningbouwlocatie is opgenomen in de door de belangenvereniging opgestelde dorpsvisie.



Zuidwestelijke accent (locaties 1, 2, 3 en 4 op de kaart)

In beide groeiaccenten zijn de locaties aan de noordwestkant ten noorden van de Deventerweg opgenomen (nummers 4a en 4b op de kaart). De zuidwestelijke omvat daarnaast het gebied tussen de bestaande woonwijken en de Schipbeek aan de westzijde van het dorp (locaties 1, 2 en 3). De Schipbeek is een logische landschappelijke begrenzing van het gebied. Door de geluidsmaatregelen die langs de A1 zijn genomen behoort woningbouw aan de zuidrand en op de locatie Woertmansweg (locatie 1), die in de Omgevingsvisie als terrein voor bedrijven was opgenomen, nu wel tot de mogelijkheden voor woningbouw.

Langs de Woertmansweg hebben de historische erven en beplanting cultuurhistorische waarden die meegenomen moeten worden in het plan. Deze waarden kunnen conflicteren met de verkeersontsluiting van de woonwijken. De Woertmansweg is in de huidige vorm niet geschikt voor de ontsluiting van extra woningbouwlocaties. Vooral locatie 3 vraagt aanvullend onderzoek op dit aspect.

Extra woningen op deze locaties geven extra verkeersdruk op met name de Deventerweg – Enklaan – Gorsselseweg. In absolute zin gaat het per etmaal niet om grote aantallen, maar procentueel gezien zijn het wel behoorlijke toenames (orde grootte 20-25%). De functie en inrichting van genoemde wegen zijn al afgestemd op dergelijke hoeveelheden extra verkeer. Voor fietsers geeft de ligging van deze locaties in de zuidwesthoek van Bathmen goede ontsluitingsmogelijkheden naar zowel het dorpscentrum als naar Deventer.

Noordelijke accent (locaties 4, 5 en 6 op de kaart)

In dit accent ligt de uitbreiding van het dorp ten noorden van het spoor in combinatie met locaties 4a en 4b aan de noordwestkant, ten noorden van de Deventerweg. Ten noorden van het spoor is het gebied te verdelen in twee locaties: een ten westen en een ten oosten van de Koekendijk (locaties 5 en 6 op de kaart). In de concept Dorpsvisie Bathmen is de locatie aan de westkant (locatie 5) aangewezen als mogelijke locatie voor wonen vanwege de gunstige ligging ten opzichte van het centrum en de optie voor een treinstation daar.

Locaties 5 en 6 hebben nu de kwaliteiten van open landschap tussen de spoorlijn en het Traasterbos. De aanwezige watergang Spildijkswaterleiding is een logische noordelijke begrenzing van het gebied en kan ontwikkeld worden tot een nieuwe groene rand met ruimte voor waterberging, natuur en landschap. Het contrast tussen de bebouwing op de hogere rug en de openheid van de laagte zal door de ontwikkeling deels verdwijnen.

Het spoor vormt een barrière. Als het aantal spoorwegkruisingen voor voetgangers en/of fietsers niet wordt uitgebreid is voor een deel van de woningen de afstand tot het centrum, in ieder geval voor het gevoel, groot vanwege de omrijafstand. De situatie voor fietsers nabij de spoorwegovergang in de Koekendijk vraagt vooral qua spoorveiligheid in de uitwerking aandacht.

De toename in het wegverkeer die ontstaat door de extra woningbouw kan opgevangen worden in de huidige wegfuncties en ook op het vlak van de verkeersveiligheid worden er geen grote bijzonderheden verwacht. Er zal meer verkeer door de dorpskern rijden naar en vanaf de A1 (vooral op de route Looweg– Schipbeeksweg). In absolute zin gaat het niet om grote aantallen, maar procentueel gezien (ingeschat op 25%) is er wel een behoorlijke toename. De fietser richting Deventer kent een enigszins lastige ontsluiting want die loopt via het dorp of via de Holterweg. Deze ontsluiting is te verbeteren met een fietspad in noordwestelijke richting naar de Holterweg maar doorsnijdt de landerijen.

Nadere uitwerking om tot keuzes te komen

De globale verkenning geeft nog geen voordeel weer van de ene locatie boven de andere. Het kan ook nog een optie zijn om een combinatie van beide groeirichtingen uit te werken.

In deze routekaart is opgenomen dat in een volgende fase de locatieverkenning wordt voortgezet. Belangrijk is daarbij dat er verder wordt ingezoomd op milieukundige aspecten als geluid en trillingen langs A1 en spoor, en ook of de huidige milieucirkels rond agrarische bedrijven nog ‘gebruikt’ worden. Daarnaast is verder onderzoek nodig naar verkeerskundige aspecten en de invloed van woningbouw op het bestaande netwerk.

De inschatting is dat een aantal locatieontwikkelingen de nodige kosten met zich meebrengen aan geluidsschermen, afkoop milieucirkels en eventueel extra infrastructuur. De investeringen hiervoor moeten gedekt worden uit de opbrengst van de woningbouw op de betreffende locatie. Dat kan ertoe leiden dat het nodig is om de woningbouw te concentreren op een of enkele locaties om de benodigde kosten te kunnen dekken. Dit aspect moet verder worden onderzocht.

8

4. Strategie voor de realisatie

Om het woningbouwprogramma te kunnen realiseren is er meer nodig dan het per locatie aanvliegen van de woningbouwopgave. Geografisch, ruimtelijk en qua doelstelling zijn de ontwikkelingen in het dorp en de benodigde investeringen sterk onderling verbonden. Om te komen tot het gewenste (betaalbare) woningbouwprogramma zal elke locatie een bijdrage moeten leveren. Daarnaast zijn er randvoorwaarden die voor meerdere locaties geregeld moeten worden om woningbouw mogelijk te maken. Denk aan ontsluitingswegen, een geluidswal of het wegnemen van een milieubelemmering. Daarvoor willen we in Bathmen het instrument van ‘Gebiedsprogramma’ inzetten. Dat Gebiedsprogramma heeft als doel deze samenhang aan te brengen tussen de benodigde ontwikkelingen en de gevraagde investeringen. Het stuk vormt een juridische basis om eventuele bijdragen te vragen aan ontwikkelaars via overeenkomsten en omgevingsvergunningen.

Gebiedsprogramma Bathmen t.b.v. kostenverhaal

Door de opgaven in een gebied met een gebiedsprogramma in samenhang te bezien kan worden onderzocht welke voorzieningen nodig zijn in een gebied. Individuele ontwikkelingen kunnen naar rato de kosten voor deze voorzieningen dragen, met in achtname van de regels en mogelijkheden die de wet (nu Wet ruimtelijke ordening, straks de Omgevingswet) daarvoor geeft. Niet alle kosten

van de te nemen voorzieningen kunnen op de nieuwbouw worden verhaald. Er zijn voorzieningen die een directe relatie hebben met de woningbouw, maar er zijn ook voorzieningen waar ook bestaande woningen profijt hebben. Dan is slechts een deel van de kosten toe te rekenen aan de nieuwbouw.

Het is niet mogelijk om al in een vroeg stadium een gedetailleerd beeld van de kosten en opbrengsten te hebben voor het gebiedsprogramma. Daarom mag dit ook op een globaal niveau gedaan worden. Nadat alle investeringen in beeld zijn gebracht en van een (globale) raming zijn voorzien, wordt per locatie op basis van een bouwprogramma, inclusief bedrijven en voorzieningen, in beeld gebracht wat de waardevermeerdering is. Ook geeft dit een beeld van locaties waar voldoende sociale woningen gerealiseerd zullen worden en waar niet. Op basis van het bouwprogramma en de waardevermeerdering wordt een verdeelsleutel voor de investeringen gemaakt. Investeringen waarvoor een bijdrage kan worden verhaald bij ontwikkelende partijen zijn bijvoorbeeld een bijdrage voor realisatie van infrastructuur, voor bodemsanering of bijdragen gericht op ontwikkelingen ter verbetering van ecologische kwaliteit, ontwikkelingen t.b.v. een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad bijvoorbeeld sociale woningbouw.

Het gemeentelijke aandeel in de kosten wordt bepaald door twee factoren. Ten eerste zijn sommige investeringen ten behoeve van de bestaande woonomgeving en ten tweede hebben sommige locaties een waardevermeerdering die te laag is om het totale kostenverhaal op te brengen. Het gebiedsprogramma wordt nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden over de Routekaart, vanaf september 2021 verder vormgegeven. Naar verwachting wordt het gebiedsprogramma na de inwerkingtreding van de Omgevingswet vastgesteld, met de wettelijke kostenverhaal-mogelijkheden die dan gelden.

5. Aan de slag

De geschetste ontwikkelrichting is een globale verkenning die nog nader zal worden verkend. Daarin worden de randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen verder onderzocht zoals milieu, bereikbaarheid, bodem, archeologie etc. Het voorstel is om nu geen keuze te maken tussen deze locaties maar de argumenten vóór en tegen via een participatietraject eerst met het dorp te bespreken. Na die participatie zal de raad een voorstel worden voorgelegd.

De (vaak) kleinschaligere inbreidingslocaties in het dorp zelf kennen hun eigen dynamiek en worden niet meegenomen in de verkenning van nieuwe uitleglocaties. De uitwerking en ontwikkeling van deze locaties kennen hun eigen traject en gaan gewoon door. Het woningbouwprogramma naar prijs en type woningen is al wel van toepassing op deze locaties.

Proces voor verdere uitwerking ontwikkelrichting

Voor het vaststellen en de te ontwikkelen uitbreidingslocaties in Bathmen tot 2035 worden in het aankomende jaar de volgende stappen doorlopen:

Fase	Activiteit
Oktober 2021	Besluitvorming raad routekaart Bathmen <ul style="list-style-type: none">• Woningbouwambitie 2035• Zes te verkennen locaties• Vervolgstappen
Okt 2021 – Q1 2022	Nadere verkenning gewenste ontwikkeling <ul style="list-style-type: none">• Nadere verkenning op omgevingsaspecten• Samenhang met voorzieningen• Vaststellen ontwikkelstrategie• Onderzoek gebiedsprogramma• Brede participatie bewoners Bathmen• Besluitvorming raad
Q2 en Q3 2022	Uitwerking gewenste ontwikkeling <ul style="list-style-type: none">• Locatie en invulling• Vaststellen kostenverhaal• Verwerken in Omgevingsvisie (in periodieke actualisatie dan wel separaat)• Raadsbesluit ontwikkellocatie(s)
Q4 2022 – Q2 2023	Planvorming locaties/ voorbereiding herziening Omgevingsplan <ul style="list-style-type: none">• Planvorming locatie(s)• Participatie• Benodigde onderzoeken• M.e.r. beoordeling• Beoordeling natuur
Vanaf Q4 2023	Herziening Omgevingsplan onherroepelijk <ul style="list-style-type: none">• Start uitgifte gronden• Start aanvraag omgevingsvergunning