

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Het aangaan van een intentieovereenkomst voor herontwikkeling aan de Gorsselseweg 27 in Bathmen.

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 28-11-2023
Notanummer	: 2023-867
Datum	: 28-11-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20231116 IOK getekend initiatiefnemer.pdf

Parafering

21-11-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling16-11-2023: Wethouder

Agendering

- * 22-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 23-11-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

B & W d.d.: 28-11-2023

Besluit

1. De intentieovereenkomst planontwikkeling Gorsselseweg 27 te Bathmen, aan te gaan

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlage op basis van art 5.1 lid 2 van de Wet open overheid en eerst nadat de intentieovereenkomst is ondertekend en de omwonenden zijn geïnformeerd.

Inleiding

De eigenaar van het perceel aan de Gorsselseweg 27 te Bathmen heeft het initiatief om voor een deel van het perceel een nieuw (woningbouw)plan te ontwikkelen. Het gebied ligt aan de rand van het dorp Bathmen, langs de Schipbeek. Eigenaar en initiatiefnemer wil op deze plek een aantal grondgebonden woningen ontwikkelen voor oa. senioren. Het exploitatiegebied bestaat uit een plangebied en een studiegebied. De herontwikkeling van deze locatie naar wonen is met een positieve grondhouding op hoofdlijnen functioneel akkoord bevonden.

Als vervolg start een inbreidingstraject om nadere afspraken met elkaar te maken over het traject. We hebben de eigenaar en initiatiefnemer een intentieovereenkomst aangeboden om de haalbaarheid van het initiatief verder te onderzoeken. Deze overeenkomst is recent door de initiatiefnemer getekend.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het faciliteren van verkenning en onderzoek naar de mogelijkheden voor de realisatie van woningbouw.

Eigenaar en initiatiefnemer wil op deze plek een aantal grondgebonden woningen ontwikkelen voor onder andere senioren. Dat beeld kan verder worden ingevuld op basis van de uitkomsten van de haalbaarheidsfase.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer 2019
- * Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D
- * Woonvisie 2018 Meer dan geWOON' , Doelgroepenverordening 2019, Zelfbewoningsplicht raadsbesluit 2021
- * Omgevingsverordening Overijssel 2017;
- * Welstandsnota Deventer
- * Visie Duurzaam Deventer

Betrokken partijen en participatie

Initiatiefnemer-eigenaar gaat de bewoners in de directe omgeving informeren over (de start van) het haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijke ontwikkeling. De omwonenden worden op de hoogte gehouden van de voortgang. De initiatiefnemer nodigt omwonenden uit om bij vragen contact met hem op te nemen.

Bij een eventueel vervolg van de herontwikkeling, heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Een intentieovereenkomst borgt de procesafspraken en het kostenverhaal.

De intentieovereenkomst is de start van de haalbaarheidsfase. In die fase gaan initiatiefnemer en gemeente op diverse onderdelen concreet de haalbaarheid van een plan voor het toevoegen van woningen op deze locatie onderzoeken.

De Exploitant heeft de gronden gedeeltelijk in eigendom. Voor het perceel met de voormalige bedrijfswoning nr. 27 en bijbehorende schuur heeft de Exploitant afspraken gemaakt met de eigenaar.

Het exploitatiegebied valt uiteen in een plangebied en een studiegebied. Voor het studiegebied heeft de gemeente in een eerder vooroverleg uitgesproken dat het onwenselijk is het betreffende perceel op welke wijze dan ook te bebouwen. Dit gezien de waardevolle openheid van deze kavel als verbinding met het aangrenzende landschap. Het perceel accentueert de overgang van het dorp naar het buitengebied. Het bebouwen van deze kavel zou ten koste gaan van de openheid

en het groene karakter. Voor het studiegebied wordt in de haalbaarheidsfase gekeken naar een groene, landschappelijke inrichting die de kwaliteiten en de ontwikkeling van het plangebied kan versterken.

Routekaart Bathmen

De gemeenteraad heeft de 'Routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen' vastgesteld op 22 december 2021. In de 'Routekaart Bathmen W+V' is de woningbouwambitie uitgewerkt. Onderzocht is welke locaties het beste passen in de ruimtelijk-historische ontwikkeling van de kern en op voorhand weinig milieutechnische en ruimtelijke beperkingen lijken te hebben. Er zijn zes locaties in beeld gebracht voor mogelijke woningbouw. Maar, de routekaart is niet bedoeld om uitputtend de zes locaties te benoemen. Daarover staat in de routekaart het volgende: 'naast deze nu bekende locaties is het aannemelijk dat er de komende 15 jaar meer mogelijkheden voor een functieverandering naar wonen komen'. Dat betekent dat nieuwe (kleinschalige) initiatieven tot planontwikkeling in Bathmen die niet in de routekaart worden benoemd, ook op haalbaarheid onderzocht kunnen worden. Dit gebeurt overigens met hetzelfde doel: een bijdrage te leveren aan de woningbouwontwikkeling in Bathmen en daarmee een maatschappelijk doel te dienen. Nieuwe initiatieven, buiten de 6 locaties zullen gedeeld worden met de werkgroep en projectgroep Routekaart Bathmen. De ontwikkeling aan de Gorsselseweg 27 is één van die locaties, en er zullen de komende jaren mogelijk meer locaties van functie veranderen.

Stedenbouwkundig is het mogelijk dat deze plek transformeert en er extra woningen worden toegevoegd. Initiatiefnemer werkt samen met een architectenbureau om het een plek met uitstraling te laten worden. Opdracht is om hier een goede stedenbouwkundige invulling te maken. Dit vraagt om een ruimtelijke analyse van het gebied met aandacht voor de context, de buurt/ wijk waar het perceel is gelegen en de historische opbouw van de wijk.

Een eerder plan uit 2016 behelsde 6 vrijstaande woningen. Met de Woonvisie uit 2018 is er een ander afwegingskader vastgesteld. De categorie woningen en doelgroep is een aandachtspunt. Het programma bij de Gorsselseweg 27 is gericht op grotere en kleine grondgebonden levensloopbestendige woningen. De doelgroep senioren heeft ook in Bathmen behoefte aan extra woningen. Een eventuele mix van verschillende doelgroepen (starters op de arbeidsmarkt, senioren, kleine huishoudens) sluit aan bij de Woonvisie, en kan onderzocht worden voor deze plek. Daarnaast vragen we aandacht voor verdere uitwerking van de sociale component in de plannen, die belangrijk is indien deze woningbouwlocatie (deels) specifiek gericht wordt op de oudere doelgroep. Het programma voor deze locatie bestaat voor 40 % uit levensloopbestendige woningen in het segment betaalbaar (max. € 355.000). Het bepalen van de overige financiering categorieën en welke woningtypes ontwikkeld worden, is onderdeel van deze haalbaarheidsfase. Nadere studie van het perceel en het gebied is nodig om te beoordelen hoeveel woningen er zouden kunnen, hoe deze gesitueerd kunnen worden etc. Hier wil de gemeente afspraken over maken, en vastleggen in de Nota van Uitgangspunten (en voorafgaand aan de anterieure overeenkomst en planologische procedure).

Initiatiefnemer moet kunnen aantonen dat in de benodigde parkeerplaatsen kan worden voorzien. De ontwikkeling tot een andere bestemming vraagt om een berekening van het aantal parkeerplaatsen. Basis vormt het gemeentelijk parkeerbeleid. Daarnaast is er een opgave om de ontsluiting op een veilige manier te regelen.

De gemeente heeft in haar beleid diverse duurzaamheidsaspecten verwerkt, zoals klimaatadaptatie (waaronder hemelwaterberging) en natuurinclusief bouwen. Hier wordt aandacht gevraagd voor (aansluiting op) de groenstructuur in het plan en klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen bij de verdere uitwerking van het plan.

Vanuit milieu spelen de aspecten 'geluid' (wegverkeer), ecologie, water en bodem hier een rol, welke bij de verdere planuitwerking nader onderbouwd zullen moeten worden. De locatie is gelegen langs de Schipbeek, die ook een vrijwaringzone heeft i.v.m. de gewenste waterberging en ecologisch ook een belangrijke waarde heeft. Ook de A1 is nabijgelegen waardoor rekening moet worden gehouden met de geluidszone van deze rijksweg. Ook stikstofdepositie op Natura-2000 dient onderbouwd te worden.

De uitkomst van gesprekken en onderzoeken monden uiteindelijk uit in een Nota van Uitgangspunten.

Financiële consequenties en dekking

In de voorliggende nota is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld en komt voor rekening van de eigenaar- initiatiefnemer. Het betreft met name de ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke ordening van het gebied door middel van verdere uitgangspunten.

Openbaarmaking en communicatie

Na het besluit van het college van B&W op de voorliggende intentieovereenkomst, wordt dit besluit openbaar gemaakt.

Aanpak en uitvoering

Indien uw college kan instemmen met deze intentieovereenkomst wordt met de eigenaar tevens initiatiefnemer, een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Op basis hiervan werkt de initiatiefnemer het plan verder uit. De Nota van uitgangspunten wordt voor vaststelling te zijner tijd aangeboden aan uw college.

Indien beide partijen kunnen instemmen met de uitgangspunten kunnen definitieve afspraken voor de herontwikkeling worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De anterieure overeenkomst wordt tzt uitgewerkt en voorgelegd aan uw college. Tevens wordt tzt, maar na het sluiten van de anterieure overeenkomst, het omgevingsplan voor besluitvorming aan het college aangeboden en daarna zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.