

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Intentieovereenkomst Bathmense Enk Noord met BPD Ontwikkeling BV

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 3-06-2025
Notanummer	: 2025-467
Datum	: 3-06-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20250429 Intentieovereenkomst Beekdal Bathmen Gemeente Deventer BPD v9 dd 29 april 2025 DEFINITIEF.pdf,aangepast kaartje locatie 1-2-3-4A-4B_20250210.jpg

Parafering

21-05-2025: Programmamanager22-05-2025: Wethouder

Agendering

* 28-05-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 22-05-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

3-06-2025

B & W d.d.: 3-06-2025

Besluit

1. een intentieovereenkomst aan te gaan met BPD Ontwikkeling BV voor de ontwikkeling van Bathmense Enk Noord.
2. de Burgemeester te verzoeken volmacht te verlenen aan wethouder L.H. Wijnhoud om de intentieovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlagen bij de Nota.

Inleiding

1. Bathmen

Het dorp Bathmen heeft een grote woonkwaliteit met regionale aantrekkingskracht. Met de Dorpsvisie Bathmen 2020 – 2025 hebben de inwoners van Bathmen zelf het

initiatief genomen voor het opstellen van een visie op de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen. De ambitie is om voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs in Bathmen op peil te houden door geleidelijk circa 650 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

2. Routekaart Bathmen Wonen (2021)

Door de gemeenteraad van Deventer is in 2021 de Routekaart Bathmen Wonen en voorzieningen vastgesteld. In de Routekaart is de woningbouwambitie van het dorp vastgelegd en zijn meerdere locaties onderzocht die in aanmerking komen om de woningbouwopgave te realiseren. Dit is vertaald naar een concreter woningbouwprogramma, de meest geschikte locaties zijn in beeld gebracht en er is bepaald hoe te sturen op het gewenste programma: de bouw van

ongeveer 650 woningen tot 2035, waarvan zo'n 500 langs de dorpsranden.

3. Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen (2023)

In 2022 heeft het College het Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen opgesteld, in 2023 is dit bevestigd door de raad. In dit Gebiedsperspectief heeft de gemeente samen met de bewoners van Bathmen de verschillende mogelijkheden verkend en benoemd om die groei te kunnen realiseren. Het Gebiedsperspectief bevat een uitgebreide ruimtelijke en milieutechnische analyse om te bepalen op welke locaties in en om Bathmen en onder welke voorwaarden en uitgangspunten de bouw van deze woningen plaats kan vinden.

4. Raadsmededeling 2024-1012

In Raadsmededeling 2024-1012 heeft het College de raad geïnformeerd over de stand van zaken van de woningbouwontwikkeling van de voorkeurslocaties 1 tot en met 4 van het Gebiedsperspectief. Voor de locaties 1, 2 en 3 zijn inmiddels intentieovereenkomsten aangegaan met Ter Steege Vastgoed B.V. Voor locatie 2 (Woertmansweg) heeft het College op 4 februari 2025 (Nota 2024-1012) besloten de Nota van Uitgangspunten vast te stellen.

5. Locatie 4 Gebiedsperspectief: BPD Ontwikkeling B.V.

Locatie 4 van het Gebiedsperspectief is bekend als Bathmense Enk Noord en is gelegen ten Noorden van de Deventerweg en ten Zuiden van de spoorlijn. Locatie 4 is grotendeels in eigendom van BPD Ontwikkeling B.V. (BPD). BPD heeft overeenstemming met de gemeente bereikt over een intentieovereenkomst voor die locatie. Omdat BPD meer gronden dan alleen de gronden behorend tot Locatie 4 heeft verworven, heeft BPD de gemeente verzocht mee te werken aan de uitbreiding van Locatie 4 tot een groter gebied.

Het College is bereid om, binnen bepaalde grenzen en onder voorwaarden, te onderzoeken of uitbreiding van Locatie 4 kan leiden tot een kwalitatief hoogwaardiger afronding van het dorp.

De gemeente wil daar de inwoners van het dorp bij betrekken. De vaststelling van de locaties in het Gebiedsperspectief is immers in nauw overleg met de inwoners gebeurd. Mogelijk leidt dit onderzoek tot een uitbreiding van Locatie 4 en een aanpassing van het Gebiedsperspectief, dat aan de raad ter vaststelling zal worden voorgelegd.

6. BPD: haalbaarheidsonderzoek naar uitbreiding van Locatie 4 Gebiedsperspectief

In de intentieovereenkomst hebben de gemeente afspraken gemaakt over het door BPD uit te voeren haalbaarheidsonderzoek naar de uitbreiding van Locatie 4 van het Gebiedsperspectief.

De bestaande Locatie 4 wordt in de intentieovereenkomst als Locatie 4A omschreven, het gebied waarmee Locatie 4 mogelijk kan worden uitgebreid wordt

Locatie 4B genoemd. Een tekening van Locatie 4A en 4B is als Bijlage 1 aan de intentieovereenkomst en deze Nota gevoegd.

5. Participatie

Doel van dit haalbaarheidsonderzoek is te onderzoeken of er woningbouw kan plaatsvinden op Locatie 4B. Daarnaast wordt onderzocht op welke delen van Locatie 4B er geen woningbouw zal plaatsvinden, maar die wel kunnen worden gebruikt voor het realiseren van de waterbergingsopgave verbonden aan de ontwikkeling van de woningen op deze percelen.

Onderdeel van dit haalbaarheidsonderzoek is een participatieplan. Op deze manier betreft BPD de bewoners van Bathmen bij de mogelijke uitbreiding van

Locatie 4 van het Gebiedsperspectief.

Als het haalbaarheidsonderzoek is afgerond en BPD en de gemeente akkoord zijn met de uitbreiding van Locatie 4 naar Locatie 4A en 4B en de voorwaarden waaronder de ontwikkeling van beide locaties kan plaatsvinden, wordt er door de gemeente een Addendum op het Gebiedsperspectief vastgesteld. Indien BPD niet akkoord is, kan locatie 4 (4A) met de oorspronkelijke omvang in ontwikkeling genomen worden, maar ook heeft BPD de mogelijkheid de intentieovereenkomst in dat geval te ontbinden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De realisatie van nieuwe woningen in Bathmen, zodat de woningvoorraad in de gemeente wordt vergroot en het voorzieningenniveau in Bathmen kan worden gehandhaafd.

Kader

Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen (2023)
Omgevingswet

Betrokken partijen en participatie

Belangen Vereniging Bathmen (BVB) - Werkgroep Wonen
BPD Ontwikkeling BV

Toelichting op participatiebeleid

1. Welke ruimte is er voor invloed? De bewoners van Bathmen en de Belangen Vereniging Bathmen (BVB) - Werkgroep Wonen, zijn betrokken bij en geïnformeerd over de gemeentelijke plannen voor woningbouw in Bathmen. Ditzelfde geldt voor het Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen. Tijdens dit proces hebben wij bij meerdere bijeenkomsten de bewoners als ook BVB bij beide betrokken. 2. Welke belangen hebben inwoners bij het project of de beleidsontwikkeling? Het toevoegen van woningen aan Bathmen, handhaven van het voorzieningenniveau binnen het dorp. 3. Hoeveel tijd, geld, capaciteit en expertise is beschikbaar? Participatie over de ontwikkeling van locatie 4 van het Gebiedsperspectief wordt uitgevoerd voor rekening en risico van BPD, de gemeente wordt hierover door BPD tijdig geïnformeerd. 4. College/raad stemt in met het voorgestelde participatieniveau (trede op de participatieladder) 1 = informeren. 5. Hoe verhoudt dit participatietraject zich tot andere lopende of toekomstige participatietrajecten? Dit participatietraject staat los van het verplichte participatietraject volgens de Omgevingswet voor de wijziging van het Omgevingsplan en de afgifte van de benodigde Omgevingsvergunningen.

Argumenten voor en tegen

ARGUMENTEN VOOR

1. Met deze intentieovereenkomst wordt het mogelijk de gemeentelijke kosten in de intentiefase van de ontwikkeling van Bathmense Enk Noord te verhalen op BPD.
2. In de intentieovereenkomst worden de door partijen te nemen stappen in de ontwikkeling van locatie 4 van het Gebiedsperspectief vastgelegd.
3. Met deze intentieovereenkomst stemt de gemeente onder duidelijke voorwaarden in met het onderzoek door BPD naar de uitbreiding van locatie 4 van het Gebiedsperspectief.

4. Uitbreiding van locatie 4 c.q. de aanpassing van het Gebiedsperspectief vindt alleen plaats na participatie met de bewoners van Bathmen.

ARGUMENTEN TEGEN

1. In 2023 heeft de raad het Gebiedsperspectief vastgesteld. Mocht het haalbaarheidsonderzoek van BPD tot gevolg hebben dat Locatie 4 van het Gebiedsperspectief kan worden vergroot, dan zal de raad binnen korte tijd na de vaststelling van het Gebiedsperspectief, een nieuw besluit tot de aanpassing ervan moeten nemen.

Financiële consequenties en dekking

Alle gemeentelijke kosten vanaf de intentieovereenkomst tot en met het opstellen van de anterieure overeenkomst, het voeren van de vereiste planologische procedure en uitgekeerde vergoedingen van nadeelcompensatie worden verhaald op BPD. De gemeente is wettelijk verplicht deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer, hier BPD.

Openbaarmaking en communicatie

H et besluit en de Nota zijn openbaar - de bijlagen (intentieovereenkomst met kaartje locaties Gebiedsperspectief Bathmen) bij de Nota zijn niet openbaar.

Aanpak en uitvoering

1. Nota van uitgangspunten

Indien BPD akkoord is met het Addendum op het Gebiedsperspectief, stelt de gemeente een Nota van uitgangspunten op voor de ontwikkeling van de locaties 4A en 4B en wordt de exacte omvang van het gebruik van de Locaties 4A en 4B voor het aangegeven doel (wonen, waterberging) vastgesteld.

2. Anterieure overeenkomst

Na de vaststelling van de Nota van uitgangspunten gaan de gemeente en BPD in gesprek over het opstellen van een anterieure overeenkomst. Een dergelijke overeenkomst is nodig om het wettelijk verplichte kostenverhaal voor de wijziging van het Omgevingsplan zeker te stellen. Een wijziging van het Omgevingsplan ten behoeve van de ontwikkeling door BPD is noodzakelijk om de functie van het plangebied te wijzigen van agrarisch naar wonen.