

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Intentieovereenkomst Zuidkant Bathmen met Ter Steege Vastgoed Apeldoorn BV

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 4-02-2025
Notanummer	: 2024-1002
Datum	: 4-02-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Locaties Gebiedsperspectief Bathmen.jpg, Persbericht Plannen voor nieuwe wijk met 300 woningen zuidkant Bathmen.docx

Parafering

08-01-2025: Wethouder08-01-2025: Programmamanager

Agendering

* 09-01-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 10-01-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

28-01-2025

B & W d.d.: 4-02-2025

Besluit

1. De Intentieovereenkomst Zuidkant Bathmen aan te gaan met Ter Steege Vastgoed Apeldoorn B.V. voor de locaties 1 en 3 van het Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen
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 Intentieovereenkomst met Bijlagen én nadat belanghebbenden geïnformeerd zijn over de Intentieovereenkomst.

Inleiding

Op 15 december 2022 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen vastgesteld. In dit Gebiedsperspectief heeft de gemeente samen met de bewoners van Bathmen de verschillende mogelijkheden verkend en benoemd om een groei van Bathmen met 650 woningen te kunnen realiseren. Het Gebiedsperspectief bevat een uitgebreide ruimtelijke en milieutechnische analyse om te bepalen waar in en om Bathmen en onder welke voorwaarden en uitgangspunten de bouw van deze woningen plaats kan vinden.

Ter Steege Vastgoed Apeldoorn B.V. (hierna: Ter Steege) heeft op dit moment (grotere delen van) de locaties 1 en 3 uit het Gebiedsperspectief, gelegen aan de Zuidkant van de Woertmansweg, in eigendom. Ter Steege is voornemens om voor eigen rekening en risico deze locaties in ontwikkeling te nemen voor de realisatie van circa 250 woningen, waaronder ook zorgwoningen, eventuele voorzieningen en openbare ruimte. Ook zal in overleg met de inwoners van Bathmen beoordeeld worden op welke wijze de ontsluiting van locatie 2 van het Gebiedsperspectief (Woertmansweg) over de locaties 1 en 3 naar de Gorsseleweg

Een deel van locatie 3 is op dit moment in eigendom van een loonbedrijf. Een overzicht van alle locaties van het Gebiedsperspectief is te vinden in de bijlage bij de Nota. In het haalbaarheidsonderzoek naar aanleiding van de Intentieovereenkomst zullen partijen beoordelen wat de gevolgen voor de planontwikkeling van locatie 3 zijn bij de handhaving of het verplaatsen van het loonbedrijf.

Locatie 2 van het Gebiedsperspectief (Woertmansweg) is verkocht aan Ter Steege. De gemeente, woningstichting De Marken en Ter Steege zijn op 1 juli 2024 voor deze locatie aan de Woertmansweg een Intentieovereenkomst aangegaan.

De gemeente staat positief tegenover de ontwikkeling van de locaties 1 en 3 van het Gebiedsperspectief. De ontwikkeling van de locaties 1 en 3 wordt hiermee eerder opgepakt dan in het Gebiedsperspectief was voorzien. Hierdoor worden de zorgwoningen aan de oostkant van het plangebied (nabij het centrum van Bathmen) eerder gerealiseerd dan gepland. Er is veel vraag naar dit soort type woningen.

De gemeente is bereid mee te werken aan het onderzoek van Ter Steege naar de haalbaarheid van zijn plannen. De hierover gemaakte afspraken als ook de door Ter Steege aan de gemeente te betalen kosten leggen partijen vast in deze intentieovereenkomst.

Naar aanleiding hiervan stellen partijen een anterieure overeenkomst op. In die anterieure overeenkomst worden de voorwaarden voor de planontwikkeling door Ter Steege en de functie-/ bestemmingswijziging door de Gemeente aangegeven. Ter Steege draagt alle gemeentelijke kosten die verband houden met de functie-/ bestemmingswijziging. Het wettelijk verplichte kostenverhaal wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Daarbij is de ontwikkelaar ook aansprakelijk voor de uitkeringen van nadeelcompensatie door de gemeente. Als omwonenden en andere belanghebbenden schade lijden als gevolg van dit initiatief vergoedt de ontwikkelaar deze schade.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Realisatie van woningen, waaronder zorgwoningen, eventueel voorzieningen en openbare ruimte op de locaties 1 en 3 van het Gebiedsperspectief.
Realisatie van de ontsluiting van locatie 2 (Woertmansweg) van het Gebiedsperspectief over de locaties 1 en 3 naar de Gorsselseweg, waarbij de Woertmansweg niet wordt betrokken bij de definitieve ontsluiting van de locaties 1, 2 en 3 van het Gebiedsperspectief.

Kader

Omgevingswet
Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen (2022)
Routekaart Woningen en Voorzieningen Bathmen (2020)

Betrokken partijen en participatie

Ter Steege Vastgoed B.V.
Woongroep Bathmen

Toelichting op participatiebeleid

Naar aanleiding van het besluit van het College om de Intentieovereenkomst aan te gaan, zullen de omwonenden per brief worden geïnformeerd. In die brief worden omwonenden geïnformeerd over de Intentieovereenkomst en de planning van de ontwikkeling 1 en 3 van het Gebiedsperspectief. Daarna zal de Initiatiefnemer de omwonenden en andere belanghebbenden informeren over de voorgenomen planontwikkeling. De voor de ontwikkeling benodigde planologische maatregel valt onder het participatiebeleid van de gemeente en verplichte participatie volgens de Omgevingswet.

Argumenten voor en tegen

ARGUMENTEN VOOR:

1. Met deze intentieovereenkomst geeft de gemeente de kaders voor de toekomstige ontwikkeling van woningen mee aan de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is de basis om vergoeding van alle gemeentelijke kosten te vragen.
2. Met deze intentieovereenkomst wordt onder meer onderzocht hoe de ontsluiting van locatie 2 uit het Gebiedsperspectief (Woertmansweg) via de locaties 1 en 3 van het Gebiedsperspectief vorm te geven.
3. Met deze intentieovereenkomst vindt de ontwikkeling van de locaties 1 en 3 mogelijk eerder plaats dan oorspronkelijk was voorzien. Gezien de grote vraag naar (zorg) woningen en de wens alle locaties goed te kunnen ontsluiten wordt hiervoor gekozen.

ARGUMENTEN TEGEN:

1. De omwonenden van de locaties 1 en 3 zijn nog niet geïnformeerd over de gewijzigde planning. De omwonenden worden schriftelijk geïnformeerd over dit besluit.

Financiële consequenties en dekking

Alle gemeentelijke projectkosten worden in de initiatieffase betaald door Ter Steege. Ook het wettelijk kostenverhaal dat verbonden is aan de wijziging van het Omgevingsplan komt voor rekening van Ter Steege, net als de eventueel door de gemeente uit te keren vergoedingen van nadeelcompensatie.

Openbaarmaking en communicatie

De Nota en het Besluit zijn openbaar, de Intentieovereenkomst en de bijlagen zijn niet openbaar.

In overleg met ter Steege wordt gekeken naar een tekenmoment voor de Intentieovereenkomst.

In overleg met Ter Steege wordt door de gemeente een persbericht en een informerende brief voor omwonenden opgesteld.

Aanpak en uitvoering

Na het besluit van het College deze Intentieovereenkomst met Ter Steege aan te gaan, volgt de ondertekening namens de gemeente door wethouder L.H. Wijnhoud. Daarna stellen de gemeente en Ter Steege een Nota van Uitgangspunten op.