

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Principeverzoek woningbouw ten noorden van de beoogde uitbreiding van de Bredehof Batenburg

Collegedatum: 20 mei 2025

Voorgesteld besluit

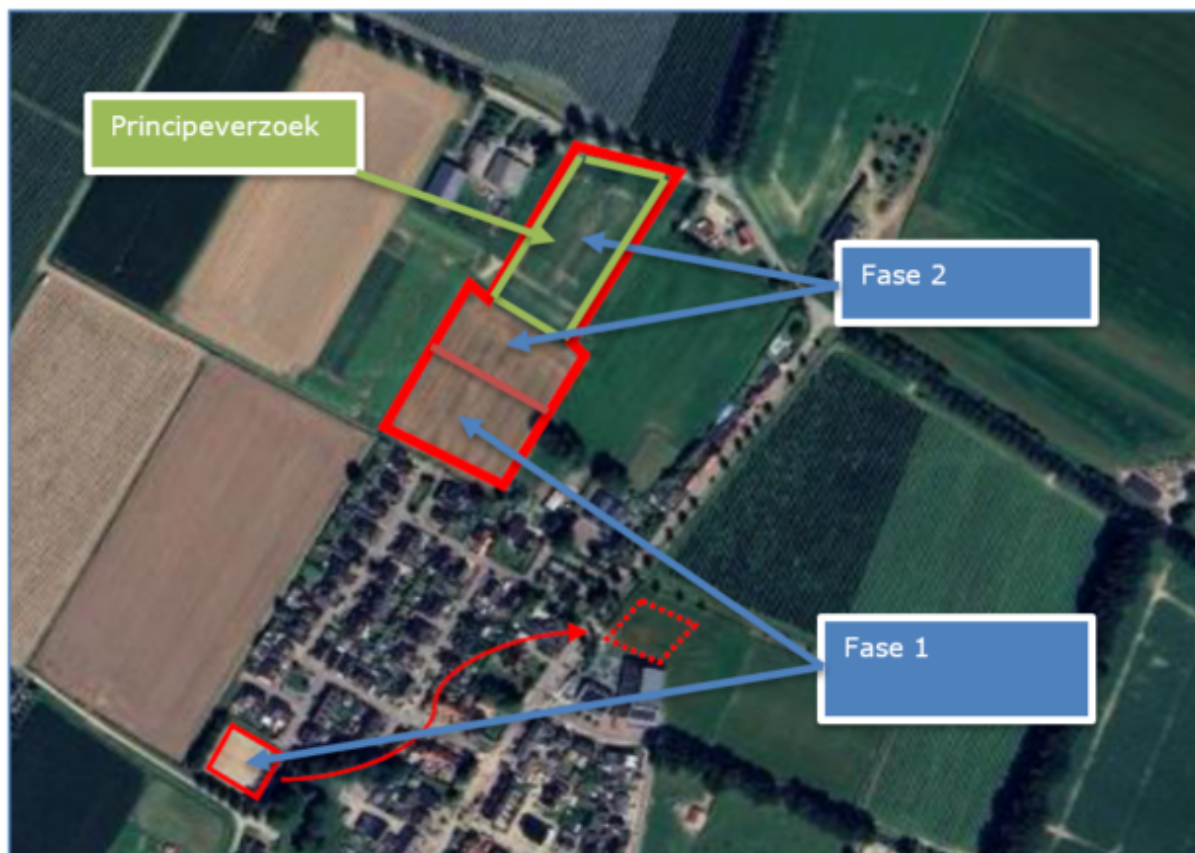
Het College van B&W besluit:

1. Principemedewerking te verlenen aan woningbouw ten noorden van de beoogde uitbreiding van de Bredehof Batenburg onder voorwaarde dat:
 - a. Er sprake is van gefaseerd ontwikkelen waarbij de gemeentegrond (tennisveld en deel Bredehof) in fase 1 wordt ontwikkeld. In fase 2 kan het restant van de gemeentegrond Bredehof worden ontwikkeld in combinatie met de particuliere grond zodat een aansluitend geheel ontstaat.
 - b. Fase 2 kan afhankelijk van de behoefte enkele jaren na fase 1 ontwikkeld worden.
 - c. Er een aaneengesloten geheel ontstaat met de uitbreiding van de Bredehof en de tussengelegen gemeentegrond ook in de planvorming wordt betrokken.
 - d. Er gezamenlijk maximaal 60 woningen worden toegevoegd.
 - e. Uitgangspunt voor beide fasen de Woondeal is.

Aanleiding

De leefbaarheidsgroep Batenburg heeft het college van B&W gevraagd om mee te werken aan een haalbaarheidsonderzoek voor het verplaatsen van de tennisvelden naar de MFA en op de achtergebleven locatie en aan de Bredehof woningbouw te ontwikkelen. Samen met de besturen van de MFA, voetbalvereniging en tennisvereniging is er een intentieovereenkomst getekend waarin partijen naar elkaar uitspreken om gezamenlijk mee te werken aan dit onderzoek. Alle betrokken gronden zijn in eigendom van de gemeente. De afgelopen periode hebben gesprekken plaatsgevonden met deze stakeholders wat heeft geleid tot overeenstemming over de verplaatsing van het tennisveld. Op 17 oktober 2024 heeft de Gemeenteraad ingestemd met het verstrekken van een voorbereidingskrediet voor een haalbaarheidsonderzoek voor het verplaatsen van de tennisvelden naar de MFA en woningbouw in Batenburg op de achtergebleven locatie Van het tennisveld en aansluitend aan de Bredehof.

Sinds dit besluit heeft de leefbaarheidsgroep gesproken met de eigenaar van het perceel met agrarische bedrijf grenzend aan de gemeentegrond bij de Bredehof waar de beoogde woningbouwontwikkeling plaats zou moeten vinden. De eigenaar van dit perceel wil stoppen met zijn bedrijf en wil aansluitend aan de ontwikkeling op gemeentegrond woningbouw mogelijk maken. Hiermee wordt een grote aansluitende woningbouwontwikkeling in Batenburg mogelijk gemaakt. Hiervoor is op 9 april 2025 een principeverzoek ingediend.



Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
17-10-2024	Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 50.000,- voor onderzoek naar de haalbaarheid van het verplaatsen van de tennisvelden van 't Heufke naar de MFA de Batenburcht en voor een onderzoek naar de haalbaarheid van woningbouw achter gebleven locatie de plek van de tennisbanen 't Heufke en de Bredehof (Z/24/252732).

Gewenst resultaat

Uitbreiden van het haalbaarheidsonderzoek naar de verplaatsing van de tennisvelden en de woningbouw Batenburg.

Argumenten

- 1.1. *Toevoegen van woningen is uit oogpunt van de leefbaarheid in kleine kernen wenselijk.*

Het aandeel woningen wat gebouwd is na het jaar 2000 is in Batenburg slechts 8% waardoor er weinig inwoners bij zijn gekomen. Wat betreft de leefbaarheid van Batenburg is het goed als er woningen worden toegevoegd om de culturele, educatieve en sportieve voorzieningen overeind te houden. In kleine kernen

spelen deze voorzieningen een belangrijke rol in sociaal ontmoeten en deze voorzieningen hebben een groei in aantal leden nodig. Het niet hebben van voorzieningen als een supermarkt is geen beperkende factor, aangezien er een busverbinding is met de kern Wijchen en een groot percentage van de inwoners een auto tot de beschikking hebben. Omliggende dorpen met een vergelijkbare afstand tot voorzieningen zoals een supermarkt zoals Appeltern en Deest hebben een groter aantal inwoners dan de groei van Batenburg mogelijk maakt. Nieuwe bewoners kiezen er daarbij bewust voor om in de rust en ruimte te gaan wonen. Het voorzieningenniveau is daarmee geen beperkende factor voor de woningbouw maar juist een stimulerende factor in het overeind houden van de bestaande voorzieningen.

1.2 *Door het verdwijnen van het agrarisch bedrijf zijn er op gemeenteground meer uitbreidingsmogelijkheden.*

Door het verdwijnen van het agrarisch bedrijf verdwijnt er een hindercirkel en hoeft er voor dat perceel geen rekening meer gehouden worden met eventuele spuitzonering. Dit biedt ruimte voor een grotere en beter in te passen ontwikkeling inclusief de achtergebleven gronden bij het voormalig agrarisch bedrijf.

1.3 *Er is een fasering nodig om ervoor te zorgen dat Batenburg de nieuwe woningen op kan nemen in de woningvoorraad.*

Batenburg is een kleine kern. Het in één keer op de markt brengen van 60 woningen is te veel. Daarom dienen de woningen verspreid te worden over twee fases waarbij de locatie van het tennisveld en een deel van de Bredehof in gemeente-eigendom in ieder geval in fase 1 worden ontwikkeld. Fase 2 kan afhankelijk van de behoefte enkele jaren daarna ontwikkeld worden.

1.4 *Er wordt gebouwd naar behoefte.*

In de basis dient er zowel in fase 1 als fase 2 voldaan te worden aan de afspraken uit de woondeal, namelijk 2/3 betaalbaar en minimaal 30% sociale huur.

Tegenargumenten en risico's

1.1 *De kosten van het haalbaarheidsonderzoek kunnen iets hoger uitvallen door het vergoten van het beoogde plangebied.*

Voor het haalbaarheidsonderzoek is een bureau in de arm genomen. Het bureau heeft afgestemd met de initiatiefnemer voor het deel in particulier eigendom en er wordt gekeken of deze twee plannen zo veel mogelijk op elkaar afgestemd kunnen worden. De uitwerking van de plannen blijft gescheiden waardoor de kosten voor deze fase naar verwachting minimaal toenemen en vallen binnen de van te voren geraamde kosten.

Financiële gevolgen

De gemeente zorgt voor voorfinanciering van de eerste onderzoekskosten middels een voorbereidingskrediet van € 50.000,-. Dit is op 17 oktober 2024 door de gemeenteraad toegekend. Daarnaast zet de gemeente de GREX op waarin de gronden en kosten worden ingebracht en uiteindelijk verrekend met de inkomsten uit de grondverkoop. Wij verwachten dat de grondexploitatie minimaal budgetneutraal is.

De voorbereidingskosten worden ten laste gebracht van de grondexploitatie. Bij het niet tot stand komen van een haalbare grondexploitatie worden de kosten gedekt uit de algemene reserve.

Communicatie

De leefbaarheidsgroep, de initiatiefnemer en de overige stakeholders informeren over het besluit en gezamenlijk de vervolg stappen bepalen.

Inwonersparticipatie

Voor de verplaatsing van het tennisveld en de woningbouwontwikkeling zal een participatietraject opgestart worden met o.a. een inwonersavond in Batenburg waarbij de behoefte van Batenburg opgehaald wordt.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na een positief besluit zal het initiatief getoetst worden op ruimtelijke en financiële haalbaarheid.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Advies

Geraadpleegde adviseurs:
Grondzaken
Wonen