

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vaststellen Nota van Uitgangspunten voor de planontwikkeling van de locatie Woertmansweg in Bathmen door Ter Steege Vastgoed Rijssen B.V.

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 4-02-2025
Notanummer	: 2024-1012
Datum	: 4-02-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20250123 Gebiedsperspectief Bathmen locaties 1 tot en met 6.pdf,20250130 Bespreekvoorstel portefeuillehoudersoverleg NVU Bathmen Woertmansweg + Raadsmededeling Bathmen.docx,27112024 NVU Woertmansweg.pdf

Parafering

22-01-2025: Programmamanager22-01-2025: Wethouder

Agendering

* 22-01-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 23-01-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

4-02-2025

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

Besluit

1. De Nota van Uitgangspunten Woertmansweg Bathmen, november 2024 vast te stellen
2. De raadsmededeling over de totale woningbouwontwikkeling in Bathmen vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken en ook de Nota van Uitgangspunten Woertmansweg Bathmen, november 2024 is openbaar.

Inleiding

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.

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.

Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen

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. Locatie 2 van het Gebiedsperspectief is de locatie Woertmansweg, de in eigendom is van Ter Steege Vastgoed B.V. (hierna: Ter Steege) en gedeeltelijk ook van Woonstichting De Marken. De gemeente en Ter Steege zijn in 2024 een Intentieovereenkomst aangegaan voor de ontwikkeling van deze locaties. In de Intentieovereenkomst is het opstellen van een Nota van Uitgangspunten Woertmansweg Bathmen de eerste stap om te komen tot de ontwikkeling van locatie 2. De gemeente, De Marken en Ter Steege hebben de afgelopen maanden gewerkt aan deze Nota van Uitgangspunten die hierbij aan het College ter vaststelling wordt aangeboden.

Locatie 2 Gebiedsperspectief / Woertmansweg / Nota van Uitgangspunten

In de Nota van Uitgangspunten Woertmansweg Bathmen zijn gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van 60 - 100 woningen op de locatie Woertmansweg vastgelegd. Het gaat hierbij onder meer om:

1. Gemeentelijke beleidskaders

Omgevingsplan: Buitengebied Deventer, 1e herziening geeft aan dat er op Locatie 2 op het moment diverse vormen van agrarische bedrijven zijn toegestaan en gelden regels er regels met het oog op het behoud van (potentiële) archeologische waarden bij werkzaamheden en gelden regels die strekken tot het behoud en de herkenbaarheid van de openheid en het reliëf van de landschappelijk waardevolle es.

Het Landschapsontwikkelingsplan Deventer Olst-Wijhe Raalte (LOP) is vastgesteld om te komen tot een integraal ruimtelijk beleid voor het buitengebied van Salland. Het LOP vormt een belangrijke onderlegger voor het bestemmingsplan Buitengebied Deventer en geeft richtlijnen voor het inrichten van de openbare ruimte.

In de Woonvisie 2024 worden drie woonopgaven voor Deventer beschreven: 'Voldoende, betaalbaar en divers', 'Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen' en 'Duurzaam wonen'. Duurzaam wonen betreft voor de locatie Woertmansweg het werken met de corporatie en partners aan een fossielvrije en betaalbare woningvoorraad. Uitgangspunt is een integrale benadering van de duurzaamheidsdoelen en de woningbouwopgave. In de plannen wordt invulling gegeven aan de eisen en wensen m.b.t. energie, klimaatadaptatie, circulariteit en bio-based en natuurinclusief bouwen.

Op grond van de Energievisie 2024 is voor Locatie 2 de insteek dat de woningen energie neutraal (ENG) worden gerealiseerd. Dit vooruitlopend op de doelstelling dat in 2050 alle woningen ENG gerealiseerd moeten worden.

Milieuaspecten: bij het opstellen van het Gebiedsperspectief dorpsrand Bathmen is milieutechnisch onderzoek verricht op de volgende onderdelen: geluid, bodemverontreiniging, milieu zoning in en rond bedrijven, trillingen, geur, ontplofbare oorlogsresten, luchtkwaliteit, externe veiligheid, stikstof en

waterhuishouding. Voor de afweging van locaties zijn per locatie deze aspecten onderzocht in hoeverre deze van invloed zijn en welke maatregelen hier eventueel nodig zijn. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de locatie Woertmansweg is voor enkele aspecten vervolgonderzoek nodig.

Participatiebeleid: in het traject voor het opstellen van het Gebiedsperspectief zijn de bewoners van Bathmen intensief betrokken. Het is aan de initiatiefnemer om na het sluiten van de Intentieovereenkomst én het vaststellen van de Nota van uitgangspunten voor het vervolgtraject en op basis van het participatiebeleid een participatieplan op te stellen en op basis daarvan de participatie met de inwoners van Bathmen te organiseren.

2. Ruimtelijk en programmatisch kader:

Het Gebiedsperspectief dorpsrand Bathmen is opgebouwd uit vijf belangrijke bouwstenen die gebaseerd zijn op de uitgevoerde analyse en de ingebrachte wensen door de Bathmenaren. Dit zijn: aansluiten op bestaande structuren, verankeren van het cultuurhistorisch DNA, een markante nieuwe dorpsrand, een groene, gezonde en klimaatrobuuste leefomgeving en een mozaïek van woonmilieus.

In het Gebiedsperspectief is voor deze locatie uitgegaan van de realisatie van een gevarieerd woonmilieu in een dichtheid van 25 woningen per hectare. Het plangebied biedt hiermee ruimte voor 60 -100 wooneenheden. Het programma voor de te realiseren woningen gaat uit van een globale verdeling van 30-40-30 (sociale huur / sociale koop - middeldure huur / vrije sector huur of koop). Het programma moet ook aansluiten op de lokale en regionale woonvraag: jongeren, startende gezinnen en ouderen.

Het Gebiedsperspectief bevat een ruimtelijke analyse van Bathmen en het raamwerk voor de ontwikkeling. Hoofdkenmerken voor de ontwikkeling van de locatie Woertmansweg zijn: a. Voorkanten richting open essenlandschap (westzijde); b. Openbare ruimte ontwikkelen rondom de aanwezige monumentale boerderij: buurtweide; c. Positionering hoofdstructuur cruciaal voor latere aansluiting ontwikkelgebied Locatie 3; d. Geschikt voor bijzondere woonvormen en experiment, zoals CPO.

In de Nota van Uitgangspunten is ook aandacht besteed aan de ontsluiting van de locatie Woertmansweg. De definitieve ontsluiting van deze locatie is voorzien over de gronden die behoren tot de Locaties 1 en 3 van het Gebiedsperspectief en die in eigendom toebehoren aan Ter Steege Vastgoed Apeldoorn B.V. De definitieve ontsluiting van de locatie Woertmansweg zal via deze locaties naar de Gorsselseweg gaan. Hiervoor is wel nader onderzoek noodzakelijk. Om de tijdelijke ontsluiting van de locatie Woertmansweg te realiseren wordt mogelijk afgeweken van het Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen.

Voor de Woertmansweg moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Hierin moet het mozaïek van woonmilieus met mogelijk woonerven en een dorpse karakteristiek in criteria voor een passende dorpse/ Bathmense architectuur vertaald worden.

3. Inrichting openbare ruimte en beheer:

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte van de Gemeente Deventer is het algemene toetsingskader voor de inrichting van de openbare ruimte en het beheer ervan. Aandachtspunten hierbij zijn onder andere sociale veiligheid, parkeren, duurzame mobiliteit, duurzaam materiaalgebruik in de openbare ruimte, waterhuishouding, particuliere infiltratievoorzieningen, klimaatadaptatie, afvalinzameling, en dergelijke.

4. Milieu en duurzaamheid:

Voor Locatie 2 moet wat betreft de milieuaspecten rekening worden gehouden met geluidshinder van nabij gelegen bedrijven, wegverkeerslawaai (A1), railverkeerslawaai (spoorlijn Holten - Deventer) en externe veiligheid (vervoer van gevaarlijke stoffen over A1 of per spoor). Ook is onderzoek verricht naar bodemverontreiniging, luchtkwaliteit, archeologie, ecologie en duurzaamheid. Er wordt ook uitvoering gegeven aan de het besluit van het College uit 2019 over Natuurinclusief Bouwen. Ook zijn de uitgangspunten voor circulariteit en bio-based bouwen voor de woningen op Locatie 2 opgenomen in de Nota van Uitgangspunten.

Ontsluiting

Ter Steege en de gemeente hebben in de Nota van Uitgangspunten onder meer aandacht besteed aan de ontsluiting van de locatie Woertmansweg. De definitieve ontsluiting van deze locatie is voorzien over de gronden van de Locaties 1 en 3 van het Gebiedsperspectief en die in eigendom toebehoren aan Ter Steege Vastgoed Apeldoorn B.V. De definitieve ontsluiting van de locatie Woertmansweg zal via deze locaties naar de Gorsselseweg gaan. In de Intentieovereenkomst die de gemeente zal aangaan met ter Steege Vastgoed Apeldoorn B.V. is deze ontsluiting verwerkt.

Fasering

Dit betekent ook dat de locaties 1 en 3 uit het Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen mogelijk eerder zullen worden ontwikkeld dan in het Gebiedsperspectief was voorzien.

Vervolg

Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten onderzoekt Ter Steege de haalbaarheid van de ontwikkeling van woningen (inclusief de daarbij behorende infrastructuur en andere openbare voorzieningen) op de locatie Woertmansweg. Als dat onderzoek een positief resultaat heeft leggen Ter Steege en de gemeente dit vast in een Anterieure Overeenkomst. In de Anterieure Overeenkomst worden het Stedenbouwkundig plan, het wettelijk verplichte kostenverhaal voor het wijzigen van het Omgevingsplan voor deze ontwikkeling en de vergoeding van de door Ter Steege te betalen nadeelcompensatie vastgelegd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Ontwikkeling van 60 - 100 woningen (voor de doelgroepen jongeren, startende gezinnen en ouderen), voorzieningen en openbare ruimte op de locatie Woertmansweg in Bathmen (Locatie 2 Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen). Er is in Bathmen een grote vraag naar woningen voor de genoemde doelgroepen.

Kader

Omgevingsvisie (2019)

Dorpsvisie Bathmen 2020 - 2025

Routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen (2021)

Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen (2022)

Intentieovereenkomst Woertmansweg Bathmen met Ter Steege Vastgoed Rijssen B.V. (2024)

Intentieovereenkomst Zuidkant Bathmen met Ter Steege Vastgoed Apeldoorn B.V. (2025)

Woonvisie (2024)

Betrokken partijen en participatie

Ter Steege Vastgoed Rijssen B.V.
Ter Steege Vastgoed Apeldoorn B.V.
Woonstichting De Marken
Belangenvereniging Bathmen (BVB) - Battumse Belangen

Toelichting op participatiebeleid

De Belangenvereniging Bathmen is eind 2024 geïnformeerd over de stand van zaken over de woningbouwontwikkeling in Bathmen. Ter Steege is verantwoordelijk voor de participatie voor haar plannen voor woningbouwontwikkeling. Ter Steege stelt daarvoor een participatieplan op, de gemeente controleert dit participatieplan en de uitvoering ervan.

Argumenten voor en tegen

ARGUMENTEN VOOR:

1. De Nota van Uitgangspunten is de volgende stap in de ontwikkeling van woningen op de locatie Woertmansweg.
2. In de Nota van Uitgangspunten staan alle gemeentelijke beleidskaders, randvoorwaarden, uitgangspunten en vervolgstappen voor de ontwikkeling van woningen op de locatie Woertmansweg.

ARGUMENTEN TEGEN:

1. Voor de tijdelijke ontsluiting van de locatie Woertmansweg wordt mogelijk afgeweken van het Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen. De Woertmansweg zal hiervoor tijdelijk gebruikt moeten worden, in afwachting van een oplossing om deze ontsluiting via een andere weg, te realiseren over de locaties 1 en 3, op te lossen.
2. Met het realiseren van de definitieve ontsluiting over de locaties 1 en 3 zal de fasering van woningbouw uit het Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen mogelijk wijzigen en versneld worden. De versnelling bestaat er in dat geval in dat op locatie 1 eerder zorgwoningen worden gerealiseerd dan voorzien in het Gebiedsperspectief was voorzien. Er is in Bathmen een grote vraag naar zorgwoningen, nabij het centrum, zodat Locatie 1 daarvoor ook erg geschikt is. Omwonenden zullen hierover per brief worden geïnformeerd.

Financiële consequenties en dekking

Alle gemeentelijke kosten voor de locatie Woertmansweg worden gedekt uit de door Ter Steege op basis van de Intentieovereenkomst te betalen exploitatiebijdragen.

Openbaarmaking en communicatie

De Nota, het besluit van het College, de raadsmededeling en de Nota van Uitgangspunten zijn openbaar.
De Belangenvereniging Bathmen (BvB) als ook de omwonenden van de Locaties 1 tot en met 3 van het Gebiedsperspectief zullen per brief worden geïnformeerd over de stand van zaken van de woningbouwontwikkeling in Bathmen.

Aanpak en uitvoering

In de intentiefase dient de haalbaarheid van de ontwikkeling Woertmansweg door de initiatiefnemers en de gemeente onderzocht te worden. Aangetoond moet worden dat het door de initiatiefnemers beoogde



programma van 60 – 100 woningen in de door de gemeente aangegeven prijssegmenten inpasbaar is met een passende dorpse uitstraling. De ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders en draagt bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van het dorp Bathmen. De initiatiefnemer kan op basis van deze Nota van Uitgangspunten de plannen verder uitwerken. Gemeente en partijen maken op basis van die uitwerking nadere afspraken over de woningbouwontwikkeling door Ter Steege op deze locatie. De definitieve afspraken worden vastgelegd in een Anterieure Overeenkomst tussen Ter Steege en de gemeente.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Vaststellen Nota van Uitgangspunten voor de planontwikkeling van de locatie Woertmansweg in Bathmen door Ter Steege Vastgoed Rijssen B.V.		
Nummer	2024-1012	Portefeuillehouder	Wethouder Wijnhoud,
Team	DEV-PRO-WG	Datum	4-02-2025

Inleiding

Deze raadsmededeling is bedoeld om u te informeren over ons besluit om de Nota van Uitgangspunten voor locatie Woertmansweg (Locatie 2 van het Gebiedsperspectief, zie bijlage) vast te stellen. Daarnaast informeren we u over de stand van zaken van de woningbouwontwikkeling van alle uitbreidingslocaties in Bathmen die deel uitmaken van het Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen.

Kader

Omgevingsvisie (2019)
Dorpsvisie Bathmen 2020 - 2025
Routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen (2021)
Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen (2022)
Intentieovereenkomst Woertmansweg Bathmen met Ter Steege Vastgoed Rijssen B.V. (2024)
Intentieovereenkomst Zuidkant Bathmen met Ter Steege Vastgoed Apeldoorn B.V. (2025)
Woonvisie (2024)

Kern van de boodschap

De ontwikkeling van de Locaties 1 tot en met 4 van het Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen is ter hand genomen. We gaan onderzoeken of de Locaties 1 en 3 eerder ontwikkeld kunnen worden dan de planning volgens uw besluit over het Gebiedsperspectief Bathmen (2022 - 1075). Voor Locatie 2 heeft het college in juli 2024 met Ter Steege Vastgoed Rijssen B.V. en woonstichting De Marken een intentieovereenkomst opgesteld voor de bouw van ca. 60 tot 100 woningen. Het college heeft inmiddels ook besloten tot het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten voor deze locatie. Om de (definitieve) ontsluiting van Locatie 2 te kunnen realiseren worden de Locaties 1 en 3, in eigendom van ter Steege Vastgoed Apeldoorn B.V., mogelijk eerder dan gepland bij de ontwikkeling betrokken. Voor deze locaties is in januari 2025 een Intentieovereenkomst aangegaan met Ter Steege Vastgoed Apeldoorn B.V. voor de bouw van ca. 300 woningen. Op Locatie 1 zullen mogelijk eerder dan voorzien zorgwoningen worden gerealiseerd. Verder zijn de gemeente en BPD Ontwikkeling BV in overleg over de mogelijkheden om Locatie 4 uit te breiden. De gemeente is bereid om daarover mee te denken, maar wil daar wel de inwoners van het dorp bij betrekken.

Nadere toelichting

Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen

In 2022 heeft het college het Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen opgesteld. In 2023 is dit vastgesteld door de raad. In dit Gebiedsperspectief heeft de gemeente samen met de bewoners van Bathmen de verschillende mogelijkheden verkend en benoemd om Bathmen met 650 woningen te laten groeien. Het Gebiedsperspectief bevat een uitgebreide ruimtelijke en milieutechnische analyse om te bepalen op welke locaties in en om Bathmen en onder welke voorwaarden de bouw van deze woningen plaats kan vinden. De Locaties 1 tot en met 6 van het Gebiedsperspectief zijn weergegeven op een tekening die als bijlage is bijgevoegd. Voorafgaand aan het Gebiedsperspectief is door de raad in 2021 de Routekaart vastgesteld. Hierin zijn de resultaten vastgelegd van een eerste ruimtelijke verkenning en een beoogd woonprogramma.

Locatie 2

Locatie 2 is de locatie gelegen ten noorden van de Woertmansweg, die in eigendom is van Ter Steege Vastgoed B.V. (hierna: Ter Steege) en gedeeltelijk ook van Woonstichting De Marken. De gemeente, de Woonstichting en Ter Steege zijn in 2024 een Intentieovereenkomst aangegaan voor de ontwikkeling van deze locaties. In de Intentieovereenkomst is het opstellen van een Nota

van Uitgangspunten Woertmansweg Bathmen de eerste stap om te komen tot de ontwikkeling van locatie 2. De gemeente en Ter Steege hebben de afgelopen maanden gewerkt aan deze Nota van Uitgangspunten.

Met deze Nota van Uitgangspunten zijn de randvoorwaarden en de uitgangspunten vastgesteld voor de ontwikkeling van woningbouw, voorzieningen en openbare ruimte op de locatie Woertmansweg in Bathmen (Locatie 2 Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen).

Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten onderzoekt Ter Steege de haalbaarheid van de ontwikkeling van woningen op de locatie Woertmansweg. Als dat onderzoek een positief resultaat heeft, gaan Ter Steege en de gemeente een Anterieure Overeenkomst aan. In de Anterieure Overeenkomst worden het Stedenbouwkundig plan, het wettelijk verplichte kostenverhaal voor het wijzigen van het Omgevingsplan voor deze ontwikkeling en de vergoeding van de door Ter Steege te betalen nadeelcompensatie vastgelegd.

De andere locaties uit het Gebiedsperspectief kennen de volgende stand van zaken:

Locatie 1 en 3

Locatie 1 en 3 zijn gelegen ten zuiden van de Woertmansweg en voor het grootste deel in eigendom van Ter Steege. Het college heeft op 14 januari 2025 besloten een Intentieovereenkomst met Ter Steege aan te gaan. Locaties 1 en 3 worden ingezet voor de realisatie van woningen, openbare ruimte en eventueel voorzieningen. In de nu volgende fase wordt onderzocht hoe de Locaties 1, 2 en 3 het beste ontsloten kunnen worden conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Gebiedsperspectief en in de Routekaart Bathmen. Dit betekent dat de ontwikkeling van woningen op de Locaties 1 en 3 van het Gebiedsperspectief mogelijk eerder zal plaatsvinden dan in het Gebiedsperspectief is voorzien. De reden om de planning mogelijk te wijzigen is naast de ontsluiting ook de wens om zorgwoningen te realiseren nabij het centrum van Bathmen, dus op Locatie 1. Er is veel vraag naar dit soort woningen. Op de Locaties 1 en 3 zijn circa 300 woningen voorzien.

Locatie 4

Locatie 4 is gelegen ten noorden van de Deventerweg, tussen die weg en de spoorlijn. Deze locatie is in eigendom van BPD Ontwikkeling BV (BPD) dat in overleg is met de gemeente over een intentieovereenkomst voor die locatie. BPD heeft de gemeente verzocht mee te werken aan de uitbreiding van Locatie 4 tot een groter gebied. Het college is bereid om te onderzoeken of uitbreiding kan leiden tot een kwalitatief hoogwaardiger afronding van het dorp, maar wil daar wel de inwoners van het dorp bij betrekken. De vaststelling van de locaties in het Gebiedsperspectief is immers in nauw overleg met de inwoners gebeurd. De gemeente zal dit per 1 februari 2025 oppakken. Mogelijk leidt dit tot een aanpassing van het Gebiedsperspectief, die aan de raad ter vaststelling zal worden voorgelegd.



Woertmansweg Bathmen

Nota van Uitgangspunten
November 2024

Woertmansweg Bathmen

Nota van Uitgangspunten

Uitgave:

Definitief conceptversie 27 november 2024

Gemeente Deventer, teams IBL en PRO

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Maatschappelijk effect	6
2. Gemeentelijke Beleidskaders	7
2.1 Omgevingsvisie 2019	7
2.2 Omgevingsplan	7
2.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)	8
2.4 Woonvisie 2024: Samen bouwen aan goed wonen	8
2.5 Energievisie	8
2.6 Milieuaspecten	8
2.7 Overige beleidskaders m.b.t. de leefomgeving	9
2.8 Participatie	9
3. Ruimtelijk en programmatisch kader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Programma	10
3.3 Ruimtelijke uitgangspunten ontwikkeling locatie Woertmansweg	11
3.4 De bouwstenen	15
3.5 Beeldkwaliteit	20
4. Inrichting openbare ruimte en beheer	21
5. Milieu en duurzaamheid	25
5.1 Milieuaspecten	25
5.2 Archeologie	26
5.3 Ecologie en duurzaamheid	27
6. Conclusie en vervolgstappen	30
6.1 Haalbaarheid	30
6.2 Ruimtelijke procedure: Anterieure overeenkomst, Omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan	31
7. Referenties	32

1. Inleiding

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.

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. In de Nota van Uitgangspunten worden gemeentelijke uitgangspunten weergegeven. In de vervolgfases kan mogelijk blijken dat sommige uitgangspunten niet of beperkt haalbaar zijn. Hierover worden in die gevallen afspraken gemaakt tussen partijen.



Figuur 1. Routekaart Bathmen (2021)

De ontwikkeling van *Woertmansweg*, locatie 2 uit de Routekaart, draagt bij aan het voldoen aan de woningbehoefte van het dorp.

1.1 Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen

Het *Gebiedsperspectief dorpsrand Bathmen* (vastgesteld door het college van B&W op 20 december 2022 en aansluitend door de raad op 22 februari 2023) is opgesteld als vervolg op de Routekaart om vast te leggen welke locaties in het dorp de komende jaren het meest geschikt zijn voor woningbouw, en hoe die woningbouw het beste kan aansluiten op het bestaande dorp. Op landschappelijk en historisch gebied, en vanuit het oogpunt van klimaat, natuur en gezondheid.

Bij het gebiedsperspectief is voor alle locaties onderzoek verricht naar de omgevingsaspecten (Antea Group; *Locatieafweging op basis van leefomgevingsaspecten 2022*, zie referentielijst).

Uit een uitgebreide ruimtelijke en milieutechnische analyse en twee interactieve Dorpsateliers met bewoners van Bathmen (in oktober en november 2022) is naar voren gekomen dat de locatie *Woertmansweg* (locatie 2 uit de *Routekaart*) samen met locatie 4, ten noorden van de Deventerweg, het meest kansrijk is om te starten met de gewenste ontwikkeling. Hier zal worden ingezet op een gemengd woonprogramma, met woningen voor starters, jonge huishoudens en senioren, maar ook gezinnen en andere woon(zorg)vormen.

In het omgevingsperspectief is de definitieve ontsluiting van de locaties in de nieuwe zuidelijke dorpsrand (o.a. van locatie 2, *Woertmansweg*) vastgelegd via een nieuwe wijkontsluitingsweg richting de Gorsselseweg. De *Woertmansweg* wordt daarna omgevormd naar een langzaam verkeersverbinding

(m.u.v. bestemmingsverkeer). Onderzoek naar de (toekomstige) verkeersafwikkeling maakt deel uit van de planvorming voor locatie Woertmansweg.



Figuur 2. Ontwerp gebiedsperspectief (Gebiedsperspectief, 2022)

1.2 Plangebied

Het plangebied is kadastraal eigendom van de grondeigenaar Woonstichting de Marken. De oppervlakte van het plangebied is ca. 3,2 hectare groot.



Figuur 3. Plangebied afgebakend (conform Gebiedsperspectief, 2022)

Aan de noordzijde valt de begrenzing samen met de bestaande houtwal langs de Grote Molenakker in de recent gebouwde woonbuurt de Bathmense Enk III, aan de oostzijde met het bestaande agrarische erf aan het Walnutenhof (wonen met verzorging) en aan de zuidzijde met de Woertmansweg. De westelijke grens van de locatie ligt in het verlengde van de westelijke grens van de woonbuurt Bathmense Enk.

De ontwikkeling zal echter ook impact hebben buiten deze plangrens. Indien voor het plan buiten de plangrenzen ingrepen nodig zijn, zullen hierover afspraken worden gemaakt en in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de aansluiting van nieuwe wegen op bestaande infrastructuur en maatregelen buiten de plangrenzen die noodzakelijk zijn om ontwikkelingen binnen de plangrenzen mogelijk te maken.

1.3 Maatschappelijk effect

Doel is om op de locatie Woertmansweg zowel kwantitatief als kwalitatief de voor Bathmen gewenste toevoeging te leveren aan de woningvoorraad. De ontwikkeling van woningen op deze locatie dient ruimtelijk te worden ingepast zodat sprake is van een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dit betekent dat het plan op verantwoorde wijze is afgestemd op de bestaande omgeving.

De gemeente wil stappen zetten om te komen tot een duurzame woningvoorraad, een zuinige en duurzaam opgewekte energievoorziening, een circulaire economie en een duurzame en klimaatbestendige leefomgeving. Daarbij is aandacht voor ecologie en wordt rekening gehouden met bijvoorbeeld wateropvang en het tegengaan van hittestress. Deventer wil bij nieuwbouwontwikkeling 'op maat' beoordelen hoe de duurzaamheidsdoelen en de woningbouwopgaven met elkaar zijn te verbinden.

2. Gemeentelijke Beleidskaders

2.1 Omgevingsvisie 2019

De gemeente Deventer heeft in december 2019 de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de ambities en beleidsdoelen van de gemeente voor de fysieke leefomgeving vastgelegd. De Omgevingsvisie is te zien op: <https://www.deventer.nl/omgevingswet>.

In de Omgevingsvisie is het plangebied, ten noorden van de Woertmansweg, deel van het Buitengebied van Deventer, het Oude Hoevenlandschap. Voor de ontwikkeling van woningen op de locaties uit de Routekaart zullen deze als woongebied worden opgenomen in de in voorbereiding zijnde nieuwe Omgevingsvisie (2026).

2.2 Omgevingsplan

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Alle tot dan toe geldende (Chw)bestemmingsplannen samen gelden als het "tijdelijk deel van het Omgevingsplan". Bovendien vallen onder dit tijdelijk deel van het omgevingsplan ook de zogenaamde "Bruidsschat" en de "Verordening Fysieke Leefomgeving", exploitatieplannen en hogere grenswaardebesluiten.

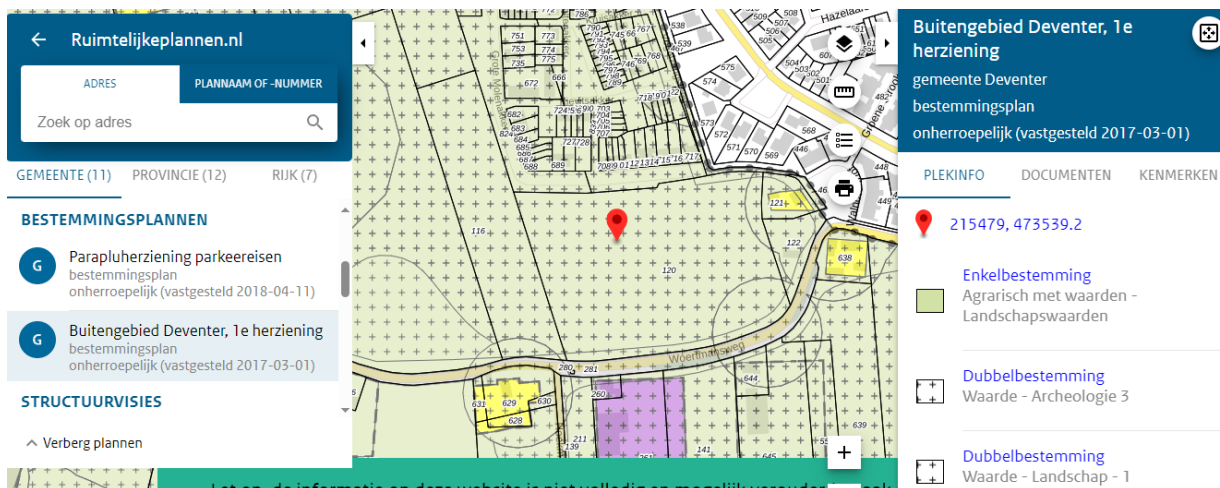
De Bruidsschat regelt bijvoorbeeld enkele milieuaspecten en vergunningsvrij bouwen, dat eerst op rijksniveau was geregeld, zoals bijvoorbeeld in het Activiteitenbesluit of het Besluit ruimtelijke ordening. De Verordening fysieke leefomgeving bevat regels over onderdelen van de fysieke leefomgeving, die voorheen elders waren opgenomen, zoals o.a. in de Algemene Plaatselijke Verordening, erfgoedverordening, marktverordening, etc.

De scope van een Omgevingsplan is dus breder en meer integraal dan voorheen bij een bestemmingsplan.

Omgevingsplan - Buitengebied Deventer, 1e herziening

In deelgebied 2 geldt overwegend Agrarisch met waarden – Landschapswaarden. Bovendien gelden de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3 (deels binnen cirkels Waarde – Archeologie 4) en Waarde – Landschap 1 en de gebiedsaanduiding "Reconstructiewetzone – verwevingsgebied". Bij de Walnotenhof, in het oosten van dit deelgebied, ligt een perceel met de bestemming Wonen.

Op het moment zijn diverse vormen van agrarische bedrijven toegestaan, gelden regels met het oog op het behoud van (potentiële) archeologische waarden bij werkzaamheden en gelden regels die strekken tot het behoud en de herkenbaarheid van de openheid en het reliëf van de landschappelijk waardevolle es.



Figuur 4. Omgevingsplan (Deventer, 2024)

Wijziging Omgevingsplan

Om het agrarisch gebruik ter plaatse te beëindigen en goede kaders te bieden voor de planontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan nodig. De archeologische dubbelbestemmingen kunnen mogelijk in stand blijven, maar dat zal nader moeten worden onderzocht

2.3 Landschapsonwikkelingsplan (LOP)

In 2008 is het landschapsonwikkelingsplan Deventer Olst-Wijhe Raalte (LOP) vastgesteld om te komen tot een integraal ruimtelijk beleid voor het buitengebied van Salland. Het LOP vormt een belangrijke onderlegger voor het bestemmingsplan Buitengebied Deventer.

De locatie voor de Woertmansweg is onderdeel van het Dekzandruggenlandschap waarvan de kwaliteiten in het LOP zijn beschreven. Het LOP geeft aan dat enken onbeplant en open moeten blijven en dat de verdichting (beplanting en bebouwing) met name langs de randen moet plaatsvinden. Met de eerdere fasen van de Bathmense Enk is in feite een ontwikkeling in gang gezet die niet goed aansluit bij de geformuleerde ambities en gewenste ontwikkelingsrichting voor de enken.

De gebiedskenmerken uit het LOP zijn in planvorming echter nog steeds relevant: eerst bij de locatiekeuze in de Routekaart en het Ontwikkelperspectief en nu bij de opzet van het stedenbouwkundig plan en het vormgeven aan de openbare ruimte. De hier betreffende ontwikkeling sluit aan de bij de voorgaande uitbreidingen Bathmense Enk fase 1 – 3 en wijkt daarmee ook deels af van de uitgangspunten in het LOP voor wat betreft bouwen op de enken. Overige uitgangspunten uit het LOP blijven wel van kracht.

2.4 Woonvisie 2024: Samen bouwen aan goed wonen

In de Woonvisie 2024 worden drie woonopgaven voor Deventer beschreven: 'Voldoende, betaalbaar en divers', 'Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen' en 'Duurzaam wonen'.

In de Woonvisie is het beleid van de gemeente nader beschreven en onderbouwd en is daarmee kaderstellend voor de woningbouwontwikkeling van Deventer en de dorpen.

De woonopgaven zijn in het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief Dorpsrand Bathmen vertaald in het ruimtelijk raamwerk voor de 6 locaties die samen de woningbouwopgave van Bathmen invullen. In de Woonvisie 2024 zijn diverse speerpunten benoemd die in deze Nota van uitgangspunten zijn opgenomen ivoor de verschillende aspecten, zowel programmatisch als kwalitatief met betrekking tot leefbaarheid en duurzaam wonen.

Duurzaam wonen betreft voor de locatie Woertmansweg het werken met de corporatie en partners aan een fossielvrije en betaalbare woningvoorraad. Uitgangspunt is een integrale benadering van de duurzaamheidsdoelen en de woningbouwopgave. In de plannen wordt invulling gegeven aan de eisen en wensen m.b.t. energie, klimaatadaptatie, circulariteit en bio-based en natuurinclusief bouwen.

2.5 Energievisie

De Energievisie is in maart 2024 vastgesteld door college en raad. Deventer wil bijdragen aan een CO₂-reductie van 55% in 2030. Om dat te halen moeten we duurzame energie opwekken en in de gebouwde omgeving in een aantal stappen van het aardgas af. Uiteindelijk moet de gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal zijn.

Normen voor nieuwbouw

Voor nieuwbouw is het wettelijke kader nu nog de BENG norm (Bijna Energieneutrale Gebouwen). We weten dat ook deze woningen in 2050 helemaal energieneutraal moeten zijn. Met de nieuwbouwopgave in gedachten, is het verstandig om nu al in te spelen op de energieneutrale toekomst. We weten dat energieneutraal de norm wordt. We weten ook dat de kosten hoger liggen dan de BENG norm. Maar ook dat er dan vóór 2050 een verbouwing nodig is om wel energieneutraal te zijn. ENG bouwen ligt (nog) niet vast in het bouwbesluit en is niet wettelijk afdwingbaar. Wij willen daarom met corporaties, projectontwikkelaars en bouwers blijven innoveren en investeren om te streven naar ENG, mits dit de haalbaarheid en betaalbaarheid van de woningbouwopgave niet in de weg zit. Om ENG te kunnen bouwen moet in het stedenbouwkundig plan zoveel mogelijk rekening gehouden worden met zon-oriëntatie.

2.6 Milieuaspecten

Voor iedere ontwikkeling zijn er bij het stedenbouwkundig voorlopig (schets)ontwerp (VO) omgevingsonderzoeken benodigd. Welke dat precies zijn, is locatiespecifiek. De gemeente Deventer betreft de Omgevingsdienst IJsselland voor advies over welke milieuonderzoeken nodig zijn. Bij het opstellen van het *Gebiedsperspectief dorpsrand Bathmen* is milieutechnisch onderzoek verricht op de volgende onderdelen:

- ✓ Geluid
- ✓ Bodemverontreiniging
- ✓ Milieuzonering en rond bedrijven
- ✓ Trillingen
- ✓ Geur
- ✓ Ontpofbare oorlogsresten
- ✓ Luchtkwaliteit
- ✓ Externe veiligheid
- ✓ Stikstof
- ✓ Waterhuishouding

Voor de afweging van locaties zijn per locatie deze aspecten onderzocht in hoeverre deze van invloed zijn en welke maatregelen hier eventueel nodig zijn.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de locatie Woertmansweg is voor enkele aspecten vervolgonderzoek nodig. Voor een uitgebreider overzicht wordt verwezen naar hoofdstukken 4 en 5, en naar de rapportage Locatieafweging op basis van leefomgevingsaspecten, Antea 2022. Zie referentielijst.

2.7 Overige beleidskaders m.b.t. de leefomgeving

Bij iedere nieuwe ontwikkeling in Deventer dient naast milieu en duurzaamheid, ook aandacht te worden besteed aan klimaat adaptieve maatregelen. Zoals hemelwateropvang, hittestress, voldoende groen, een passende verkeersontsluiting en het programma van eisen voor de openbare ruimte (o.a.: wegen, verlichting, afvalinzameling en rioleringsplan, zie ook hoofdstuk 4).

Bij iedere nieuwe ontwikkeling in Deventer dient naast milieu en duurzaamheid ook aandacht te worden besteed aan klimaat adaptieve maatregelen zoals hemelwateropvang, hittestress en voldoende groen. Ook is aandacht nodig voor een passende verkeersontsluiting en de eisen m.b.t. parkeren.

Deze thema's zijn geborgd in het gemeentelijke beleid. Zo is het verplicht voor de openbare ruimte te voldoen aan het programma van eisen voor de openbare ruimte (o.a.: wegen, verlichting, afvalinzameling en rioleringsplan). Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het parkeerbeleid en voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het is ook verplicht om bij het realiseren van nieuwe verhardingen te voldoen aan het gemeentelijke waterbeleid en hemelwater op te vangen.

Nieuwe ontwikkelingen mogen niet schadelijk zijn voor bestaande flora en fauna en de gebouwen dienen daarnaast óók natuur inclusief gebouwd te worden. Het puntensysteem natuur inclusief bouwen is gekoppeld aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Om te onderzoeken of en zo ja welke beschermde flora en fauna aanwezig is in het plangebied, moet een natuurtoets worden uitgevoerd.

Bij verstoring van de bodem, dient ook gekeken te worden naar het archeologische beleid ter plaatse. Ook dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van niet-gesprongen munitie. In de hoofdstukken 4 en 5 wordt dieper ingegaan op de uitgangspunten waaraan de plannen m.b.t. de bovenstaande aspecten moeten voldoen.

2.8 Participatie

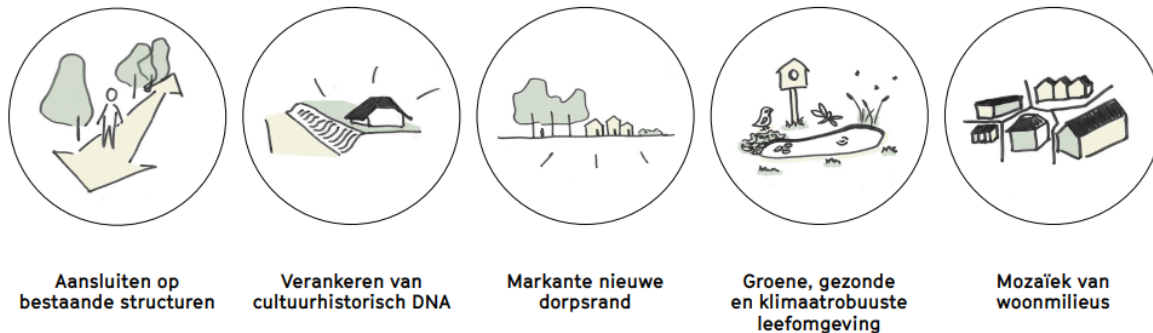
De gemeente heeft haar participatiebeleid vastgelegd in het beleidsdocument 'Samen maken we Deventer.' Meer hierover is te lezen op de website: <https://www.deventer.nl/participatie>. Voor ieder initiatief is het meedenken, meepraten en meedoen van inwoners, ondernemers en organisaties van belang voor de besluitvorming. Participatie bestaat op meerdere niveaus. In het voortraject zijn de bewoners van Bathmen intensief betrokken.

Het is aan de initiatiefnemer om voor het vervoltraject op basis van het participatiebeleid een participatieplan op te stellen en op basis daarvan de participatie te organiseren.

3. Ruimtelijk en programmatisch kader

3.1 Inleiding

Het Gebiedsperspectief dorpsrand Bathmen is opgebouwd uit vijf belangrijke bouwstenen die gebaseerd zijn op de uitgevoerde analyse en de ingebrachte wensen door de Bathmenaren:



Figuur 5. Vijf belangrijke bouwstenen (Gebiedsperspectief, 2022)

De bouwstenen zijn in het gebiedsperspectief vertaald in een ruimtelijk raamwerk voor de gehele dorpsuitbreiding van Bathmen en de te realiseren ambities uit de Routekaart. Het ruimtelijk raamwerk bevat de ruimtelijke uitgangspunten en aanknopingspunten voor de verdere uitwerking.

In paragraaf 3.3. van deze Nota van Uitgangspunten wordt ingezoomd op de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten voor de locatie Woertmansweg.

3.2 Programma

Voldoende, betaalbaar en divers

In de Routekaart geldt voor de woningbouw als uitgangspunt de bouw in een 'dorpse dichtheid' van ongeveer 25 woningen per hectare. In het gebiedsperspectief is voor deze locatie uitgegaan van de realisatie van een gevarieerd woonmilieu in deze dichtheid. Het plangebied biedt hiermee ruimte voor 60 -100 wooneenheden. De verdeling is daarbij als volgt:

Categorie		aandeel
Sociale huur		30%
Sociale koop	Max. €250.000	0-10%
Middeldure huur	Max. €1157,95	0-10%
Goedkope koop	Max. €300.000	10-20%
Betaalbare koop	Max. 390.000	10-20%
Dure koop of huur	Vanaf €390.000 of €1157,96	30%

Prijspeil 2024

Het programma moet aansluiten op de lokale en regionale woonvraag: jongeren, startende gezinnen en ouderen.

In de 3 uitbreidingsgebieden van Bathmen wordt een aantal woonwagendstandplaatsen conform Gebiedsperspectief gerealiseerd om tegemoet te komen aan de woningbehoefte van de woonwagendbewoners van de gemeente Deventer. We maken later in het proces afspraken binnen welke locatie ca. 4 woonwagendstandplaatsen (categorie sociale huur) gerealiseerd worden.

Eén van de beleidsuitgangspunten (conform vastgestelde (regionale) Woonzorgvisie, de Woonvisie en het volkshuisvestingsprogramma) is dat we gelet op de toenemende vergrijzing zorgen voor voldoende woningen voor senioren en mindervaliden in de vorm van nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen, ook in de dorpen. De gemeente Deventer streeft ernaar dat 30% wordt gerealiseerd als nultreden en/of geclusterde woningen. Onder nultredenwoningen verstaan we het volgende: in dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen bereikbaar en de gelijkvloerse woningen/ appartementen liggen vaak in de buurt van voorzieningen.

Zoals in de Woonvisie omschreven kan hiervoor zowel nieuwbouw als bestaande bouw worden benut. Voor de locatie Woertmansweg, Bathmen biedt dit enige flexibiliteit, zowel in de sociale huur als het koopsegment. Zo kan in samenspraak met de woningcorporatie worden bepaald dat het aandeel nultredenwoningen in het sociale huursegment op een andere manier wordt georganiseerd (bijv. in andere projecten in Bathmen en/of gebruik maken van de bestaande woningvoorraad van de woningcorporatie in Bathmen en de toewijzing van deze woningen. Ook in het koopsegment streven we ernaar voldoende nultreden/geclusterde woningen voor senioren te realiseren. De daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van meerdere factoren zoals bijvoorbeeld de stedenbouwkundige opzet (grondgebonden en/of gestapelde bouw), de financiële haalbaarheid en mogelijke compensatie op andere ontwikkellocaties. Gezien het type locatie (uitleggebiet), de vastgestelde woningcategorieën en de stedenbouwkundige setting is het naar verwachting niet haalbaar voor deze locatie te voldoen aan 30% 0-treden-woningen. In de verdere uitwerking van het plan is het aan de ontwikkelaar (eventueel in afstemming met de woningcorporatie) om inzichtelijk te maken wat wél mogelijk is (zowel binnen het plangebied als bijvoorbeeld het benutten van de bestaande woningvoorraad van de woningcorporatie t.a.v. nultreden bij sociale huur). Eventuele afwijking van bovengenoemde uitgangspunten is niet uitgesloten, maar vraagt wel om een goed onderbouwde motivering. De haalbaarheid wordt in het vervolgtraject verder onderzocht en hierover worden uiteindelijk concrete afspraken vastgelegd.

Conform het Gebiedsperspectief geldt voor 25% van de koopwoningen dat deze voor Particulier Opdrachtgeverschap (PO) bestemd zijn. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is hier een onderdeel van. De haalbaarheid van dit doel wordt nader onderzocht en in de anterieure overeenkomst worden concrete afspraken hierover vastgelegd.

3.3 Ruimtelijke uitgangspunten ontwikkeling locatie Woertmansweg

Ruimtelijk Raamwerk Gebiedsperspectief

Het ruimtelijk raamwerk uit het gebiedsperspectief is zo ontworpen dat de 6 onderscheiden bouwlocaties in principe als afzonderlijke buurten ontwikkeld kunnen worden. Het raamwerk geeft richting aan de ontwikkelingen en biedt vanuit het hogere schaalniveau stedenbouwkundige en landschappelijke aanknopingspunten voor de vervolgfase, het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Het ruimtelijk raamwerk uit het gebiedsperspectief is dus **randvoorwaarde** voor de stedenbouwkundige plannen voor de afzonderlijke locaties. De bereikbaarheid en structuur van de verkeersontsluiting voor de locaties 1 t/m 3 en 5 (de locaties aan de zuidkant van Bathmen) is wel locatie overstijgend; voor een toekomstbestendige verkeersstructuur (inclusief de tijdelijke situatie)zonder overbelasting van de Woertmansweg is vervolgonderzoek nodig.



Figuur 6. Gebiedsperspectief dorpsrand Bathmen, ruimtelijk raamwerk inclusief legenda.



Locatie Woertmansweg

De locatie Woertmansweg vormt samen met de locaties 1 en 3 uit de Routekaart een aanzienlijk deel van de uitbreidingsplannen voor Bathmen. In het Gebiedsperspectief is als uitbreiding van het dorp tussen de Schipbeek en de huidige zuidelijke dorpsrand een ruimtelijk raamwerk opgenomen dat voorziet in de nieuwe hoofdstructuur van de drie locaties die samen de nieuwe zuidelijke dorpsrand aan de Schipbeek gaan vormen.

De locatie Woertmansweg vormt de aansluiting van de bestaande westelijke woonbuurten van Bathmen tot aan de Woertmansweg. Uit het ruimtelijk raamwerk is af te lezen dat het plangebied geen geïsoleerde planontwikkeling betreft maar juist nauw verweven is met zowel de recent gerealiseerde woonbuurt Bathmense Enk als met het overige ontwikkelgebied aan de zuidzijde van de Woertmansweg, ontwikkelgebied 3 en de es. Samen met deze toekomstige woningbouwontwikkelingen zal hier een geheel nieuwe dorpsrand van Bathmen ontstaan tussen de Schipbeek en de Woertmansweg.

Op p.47 van het gebiedsperspectief is per ontwikkelgebied een uitsnede van het ruimtelijk raamwerk en de bijbehorende hoofdkenmerken opgenomen:



Figuur 7. Ontwikkelgebied Woertmansweg (Gebiedsperspectief, 2022).

Stedenbouwkundig plan

De hoofdopzet van de woningbouwontwikkeling moet worden ingepast in de aanwezige ruimtelijke context. Het gaat hierbij om het verankeren van bestaande gebiedskenmerken in het plan. Belangrijke ruimtelijke aspecten zijn mobiliteit, groenstructuren, erfgoed en cultuurhistorie.

Het gebiedsperspectief bevat een ruimtelijke analyse van Bathmen en het raamwerk voor de ontwikkeling. Hoofdkenmerken voor de ontwikkeling van de locatie Woertmansweg zijn:

- ✓ Voorkanten richting open essenlandschap (westzijde);
- ✓ Openbare ruimte ontwikkelen rondom de aanwezige monumentale boerderij: buurtweide;
- ✓ Positionering hoofdstructuur cruciaal voor latere aansluiting ontwikkelgebied 3;
- ✓ Geschikt voor bijzondere woonvormen en experiment, zoals CPO.

De locatie Woertmansweg ligt ingeklemd tussen een houtwal aan de noordzijde en de Woertmansweg met karakteristieke laanbeplanting aan de zuidzijde. Aan de oostzijde bevindt zich het particuliere erf Woertmansweg 46 en oostelijk daarvan het karakteristieke Walnotenhof, een hoefijzervormige groene ruimte met aangelegene woonbebouwing. Bij het erf is een centrale buurtweide voorzien als centrale groene ruimte voor de nieuwe en bestaande buurten. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande cultuurhistorische- en landschappelijke kwaliteiten en aanwezige paden en routes voor fietsers en voetgangers. Voor de invulling van de buurtweide wordt door initiatiefnemer contact opgenomen met de eigenaar van Woertmansweg 46.

Via deze ruimte is er verbinding voor langzaam verkeer naar de Alferinklaan en het bestaande dorp.

Verkeersontsluiting

Belangrijk gegeven is dat de ontsluiting voor autoverkeer in de toekomstige eindsituatie zal plaatsvinden via een nieuw aan te leggen verkeersweg, naar de Gorsselseweg en is gelegen in de locaties ten zuiden van de Woertmansweg.

In de intentiefase zal door de betrokken partijen een verkeerskundig plan worden opgesteld hoe zij de ontsluiting van het plangebied willen organiseren in de periode van start bouw van de wijk tot de definitieve ontsluiting van de wijk. Dit geldt zowel voor het bouwverkeer tijdens de bouwfase als voor het woonverkeer zodra de wijk bewoond wordt. Dit verkeerskundig plan, waar het betreft de verkeersontsluiting van locatie 2 (Woertmansweg), maakt deel uit van het participatieplan.

Vereist is een verkeersveilige en goede oplossing voor de ontsluiting in de overbruggingsperiode met voldoende vrijheid en creativiteit voor de initiatiefnemer om de maatregelen goed af te stemmen met hun eigen plannen.

Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is dat wordt voortgebouwd op de ruimtelijke analyse en dat wordt voldaan aan het raamwerk voor de ontwikkeling van het gebiedsperspectief dorpsrand Bathmen. Als leidraad geldt de verdere uitwerking en verdieping van de 5 bouwstenen uit het gebiedsperspectief.

3.4 De bouwstenen

1. Aansluiten op bestaande structuren



Figuur 8 (links). Aansluiten op hoofdroutes, Woertmansweg afwaarderen en sloten verbreden.

Figuur 9 (rechts). Tussendoortjes en ommetjes voor de fiets en voetganger afronden.

- ✓ De Woertmansweg is met zijn slingerende vorm en hoge bomenrijen een waardevol historisch-landschappelijk structurelement. Vanwege het smalle wegprofiel is er onvoldoende capaciteit om het extra verkeer, dat met de ontwikkeling zal worden gegenereerd, op te vangen. Verbreding of aanpassing is nadrukkelijk niet gewenst.
 - De Woertmansweg is dus niet te gebruiken als ontsluiting van locatie 2; Uit onderzoek moet blijken of de Woertmansweg tijdelijk wel te gebruiken is als ontsluiting.
 - Woertmansweg afwaarderen als hoofdroute en in plaats daarvan hoofdzakelijk dienst te laten doen als langzaam verkeersroute voor de fiets- en voetganger;
 - De afwaardering biedt tevens ruimte om de sloten langs de Woertmansweg te verbreden in het licht van de wateropgave die hier speelt;
 - Woertmansweg versterken als belangrijk landschappelijk structurelement en behoud van de waardevolle bomen die hier staan.
- ✓ Behoud en versterking van de noordelijk gelegen houtwal, aan de zuidzijde van de woonbuurt Bathmense Enk;
- ✓ Aansluiten op bestaande voetpaden en fietsstructuren die zijn gebaseerd op het historische landschap: Vogelzangsteeg en Walnoten Hof, en het verlengde van Molenakker (Bathmense Enk III);
- ✓ Voorrang geven aan fietsers en voetgangers stimuleert bewoners om sneller de fiets te pakken: gunstig voor een gezonde leefstijl en veilige leefomgeving;
- ✓ Archeologie: resultaten van nader archeologisch onderzoek vertalen in het stedenbouwkundig plan.

2. Verankeren van het cultuurhistorisch DNA van het dorp;



Figuren Ruimtelijk Ontwikkelperspectief p. 34, verankeren van cultuurhistorisch DNA, rep:

Figuur 10. Inbedden van en voortbouwen op bestaande erven

Figuur 11. Wandelpaadjes terugbrengen

Identiteit

- ✓ Locatie Woertmansweg is gelegen aan de es; creëren van zichtmogelijkheden op de es vanuit het toekomstig woongebied;
- ✓ Bestaande erf Woertmansweg 46 wordt ingebed in het stedenbouwkundig plan.
- ✓ Rondom dit erf wordt een ontspannen openbare buurtweide gecreëerd; een voor dit deel van Bathmen centraal gelegen groene ruimte op de plek waar meerdere waardevolle elementen samenkomen, en als hart van de nieuwe ontwikkelingen;
- ✓ Vormgeven aan een groene woonomgeving waarin de aanwezigheid van (geparkeerde) auto's is teruggedrongen;
- ✓ Een 'dorpse' verkaveling en stratenpatroon; zie bouwsteen 5.

Groen

De openbare ruimte in de Woertmansweg moet een sterk groen karakter krijgen. Langs de randen van de locatie Woertmansweg moet de beplanting aansluiten op het sortiment van streekeigen beplanting van het dekzandruggenlandschap. De westelijke rand van de locatie krijgt een landschappelijke afronding die qua soorten aansluit bij het beeld langs de Woertmansweg aan de zuidwestzijde van Bathmen. Voor de beplanting rondom het erf aan de oostzijde is eveneens het toepassen van streekeigen soorten voor erfbeplanting het uitgangspunt. Voor het groen in en aan de rand van de nieuwe woonbuurt worden toe te passen soorten in overleg met adviseurs en de groenbeheerders van de gemeente Deventer bepaald. Tot slot is het belangrijk rekening te houden bij behoud van bestaande bomen en nieuw aan te planten bomen, dat de toekomstige kroongrootte + 1,5 meter vrij moet zijn van de bebouwing.

Buurtweide

De buurtweide fungeert als essentiële schakel in behoud en doorontwikkeling van de historische landschappelijke structuren en kernkwaliteiten van dit gebied. Het ensemble van de beeldbepalende boerderijwoning Woertmansweg 46 met erf, tuin en weilandje met bestaande schuurbebouwing fungeert als belangrijke drager in het gebied, maar ligt buiten het plangebied en is privaat eigendom. Het ensemble ligt nu nog aan de rand van het dorp gesitueerd, maar zal met deze ontwikkeling midden in de dorpsbebouwing komen te liggen. De context wijzigt daarmee, waardoor de ruimte een waardevolle groene enclave en uitloopgebied voor dit deel van Bathmen zal worden. Aan de overzijde van de weg bevindt zich gemeentelijk monument Woertmansweg 5, een naoorlogse boerderij met erf dat bijdraagt aan de karakteristiek van boerenerven aan de Woertmansweg (zie figuur 14 op pagina 19).

De landschappelijke invulling van de buurtweide draagt dan ook bij aan de leefbaarheid, gezondheid & sociale cohesie van de wijk. Het stimuleert een lokaal ommetje en fungeert als ontmoetingsplek voor jong tot oud. De van oudsher agrarische locatie draagt bij aan de dorpse identiteit en heeft educatieve en ecologische waarde. Het vertelt, samen met het monumentale erf ensemble het verhaal van de plek

en zorgt voor herkenbaarheid in de dorpsuitbreiding. Het levert een positieve bijdrage aan klimaatadaptatie en draagt bij aan het koeler houden van de bebouwde omgeving.

Voor de locatie liggen mooie kansen voor spelen in de buurtweide aan de oostzijde van het plangebied. Voor de ideevorming voor de inrichting van de buurtweide en directe omgeving is participatie en begeleiding van een landschapsonwerpbureau gewenst. Uitgangspunt is dit deel uit te laten maken van het op te stellen participatieplan (zie paragraaf 2.7). Voor de invulling van de buurtweide wordt contact opgenomen met de eigenaar van Woertmansweg 46.

3. Het toevoegen van een markante, nieuwe dorpsrand;

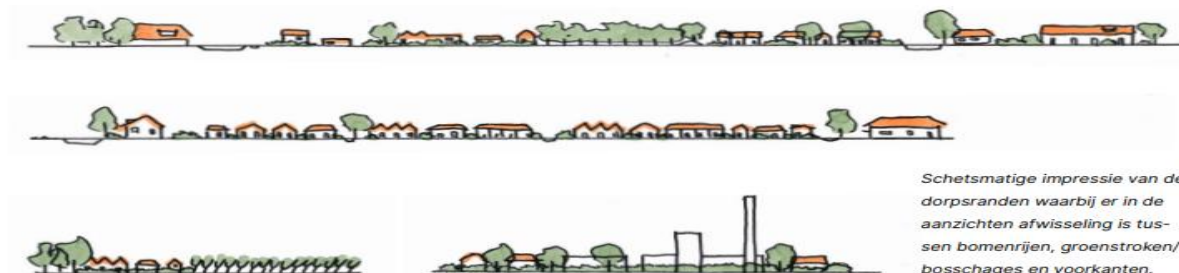
Voor een goede overgang tussen het dorp en het essenlandschap dient de nieuwe dorpsrand zorgvuldig te worden vormgegeven, zowel landschappelijk als stedenbouwkundig. In het perspectief wordt een gevarieerde groene rand voorzien, met bomen en groen. Speciale aandacht verdient de verkaveling aan de westzijde van de locatie, tevens de nieuwe westelijke dorpsrand van Bathmen. Er dient een aantrekkelijke entree van het dorp te ontstaan zonder achtererfzone waar vergunningsvrij schuttingen en bergingen kunnen worden gebouwd.

De karakteristiek van de (dorps)rand van Bathmense Enk III, met een combinatie van erfbebouwing en laagbouwverkaveling, is een goede referentie. Het voortzetten hiervan in het stedenbouwkundig plan is een gewenste ontwikkeling en past in het Ontwikkelperspectief.

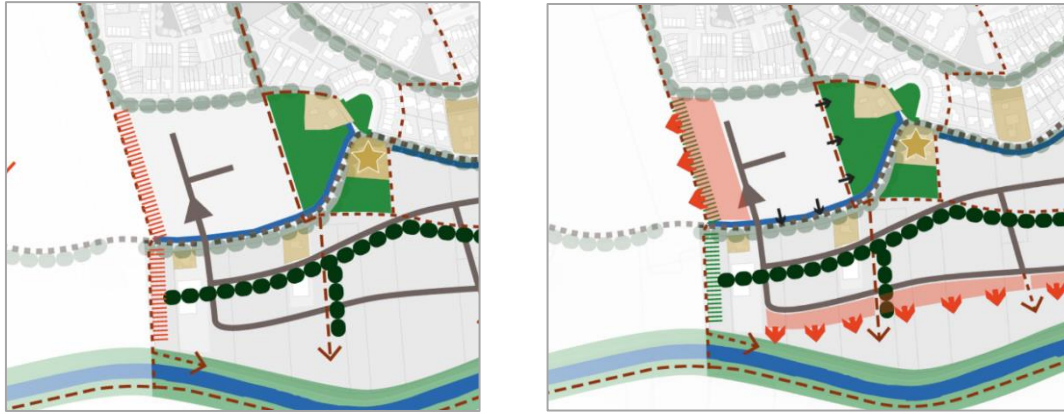
- ✓ Gevraagd wordt een weloverwogen plan voor gebouwtypen met dakvorm, kleur en gevelmateriaal die bijdragen aan het gewenste dorps karakter van de bebouwing. Van belang hierbij zijn ook (bij voorkeur lage) goot- en nokhoogten, gevarieerde kaprichtingen, maximale dakhelling en verhouding dakvlak t.o.v. geveloppervlak.
- ✓ Architectonische uitstraling van de woningen langs de dorpsrand is van extra belang;
- ✓ Geen gestapelde woningen aan de rand van het dorp;
- ✓ Een evt. gestapelde bouwvorm in max. 3 lagen is denkbaar ten oosten van de verkeersontsluiting van het plangebied.
- ✓ Erfbebouwing is passend in de nieuwe westelijke dorpsrand en/of langs de Woertmansweg;



Figuur 12. Creëren van een aantrekkelijke dorpsrand



Schetsmatige impressie van de dorpsranden waarbij er in de aanzichten afwisseling is tussen bomenrijen, groenstroken/ bosschages en voorkanten.



Figuur 13 en 14. Markante nieuwe dorpsrand; voorkanten van woningen aan het open landschap en geen hoogbouw aan de randen van het dorp.

4. Een groene, gezonde en klimaat robuuste leefomgeving;

In het voortraject met o.a. de dorpsateliërs kwam naar voren dat de Bathmenaren veel belang hechten aan een groene, gezonde en klimaat robuuste woonomgeving. De ontwikkelingen gaan plaatsvinden op nu grotendeels onbebouwde gronden. Er zal dus netto bebouwing en verharding bij gaan komen in het dorp. Daarom is het extra belangrijk de openbare ruimte groen en klimaatrobuust in te richten. Bouwsteen 4 vertaalt zich in de volgende uitgangspunten voor stedenbouwkundig-, beeldkwaliteits- en inrichtingsplan voor de locatie:

Groen, water en openbare ruimte

Gebruik maken van gebiedskenmerken; bodem en water sturend

- ✓ Een belangrijk duurzaamheidsthema is het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken.
- ✓ Basisprincipe is *bodem en water sturend*. Niet alleen vanuit cultuurhistorie is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie.
- ✓ Uitgangspunt is dat wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd. Verkaveling en woningtypen zijn naast de ruimtelijke context afgestemd op de ondergrond.
- ✓ Uitgangspunt is verder de bestaande paden en groenstructuren langs de randen van het plangebied in te passen als onderdeel van de hoofd(groen)structuur van het plan. Het bestaande erf aan de oostzijde van de locatie, Woertmansweg, krijgt een prominente ligging aan de te creëren centrale groene ruimte (zie *Gebiedsperspectief*);
- ✓ De openbare ruimte moet kunnen inspelen op zowel extremere natte als droge perioden. Wateropvang, vertraagde afvoer en een hittebestendige inrichting zijn hierbij van belang.
- ✓ Aandacht voor biodiversiteit (gebruik streekeigen beplanting);

Klimaatadaptatie

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. Hittestress wordt tegengegaan, zowel in de gebouwen als in de openbare ruimte.

- ✓ Vanuit alle woningen is het maximaal 300 m lopen tot een koelteplek. Dit is een plek die is ingericht als verblijfsplek door middel van zitelementen, die zich in de schaduw bevindt. Deze schaduw moet bestaan uit ca. 200 m² aaneengesloten bladerdak, die binnen 15 jaar na aanplant moet zijn gerealiseerd;
- ✓ In de openbare ruimte wordt hittestress voorkomen door het zo min mogelijk toepassen van verharding, oftewel meer bomen en begroeiing. Dit heeft een directe relatie met het behalen van de doelstellingen voor ecologie en biodiversiteit. Er wordt geen overbodige verharding aangelegd;

- ✓ In gebouwen wordt voorkomen dat te veel warmte binnenkomt. Overmatige warmte wordt geventileerd en de woningen moeten passief of actief gekoeld kunnen worden. Daarbij verdienen passieve maatregelen, in verband met energieverbruik, de voorkeur. Er is daarbij aandacht voor de grootte en oriëntatie van de ramen en buitenzonwering, twee aspecten die een zeer groot effect hebben op de kans op hittestress in gebouwen. Daarnaast spelen overstekken, bouwmassa, type van het glas en zomernacht en/of spuiventilatie een grote rol. Dit sluit aan bij de TOjuli-eis opgenomen in het Bouwbesluit;
- ✓ Geen directe opwarming van verblijfsplekken door de ontwikkeling van de gebouwen en eventuele binnen installaties (zoals airco's).

Een belangrijk deel van de oppervlakte van het projectgebied wordt warmtewerend ontworpen (range 40-50%). Warmte weren door groen en bomen en een biodiverse inrichting en beheer hebben de voorkeur. Denk hierbij ook aan groene gevels en daken.

Gezonde en duurzame samenleving

Het vergroten van de betrokkenheid van de toekomstige bewoners bij de wijk biedt kansen om de sociale cohesie in de nieuwe wijk te vergroten. Hierbij valt te denken aan:

- ✓ Gezamenlijke compostering van groenafval;
- ✓ Ontmoetingsplekken in de wijk (nabij banken, speelplekken, buurt-BBQ, ed.);
- ✓ Gezamenlijke onderhoudscontracten van bv vegen schoorsteen of tuinonderhoud;
- ✓ Deelauto initiatieven;
- ✓ Buurtapp t.a.v. beveiliging;
- ✓ (Gezamenlijke) opslag energie;
- ✓ Afhaalpunt boodschappen;
- ✓ Gezamenlijk gebruik van dure materialen (peerby);
- ✓ Oppasouders.

Nadere eisen m.b.t. een groene gezonde leefomgeving zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

5 Een mozaïek van woonmilieus.

- ✓ De nieuwe buurt zal met een grote variatie aan woningtypologieën diverse doelgroepen gaan bedienen. Jongeren, starters en senioren zijn doelgroepen met speciale aandacht binnen deze ontwikkeling;
- ✓ Daarnaast zal er ruimte moeten komen voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap, het streven is een totaal aandeel van ca. 25%. Een 'dorpse' verkaveling en stratenpatroon: de bebouwingsvelden/ blokken in de Woertmansweg moeten een beperkte omvang hebben, zodat een fijnmazig stratenpatroon ontstaat. Het beoogde programma voorziet in een grote variatie aan woningtypes. Passend bij de gewenste dorpse opzet van de Woertmansweg is het uitgangspunt om deze woningen te mixen in een verkaveling van bouwblokken en erven met een variatie aan woningtypes. Ook langs de randen van de Woertmansweg is het van belang dat het beeld wordt bepaald door een mix van woningtypes.
Een en ander moet uitgewerkt worden in een tekening met verdeling woningtypen over het plan. Bij rijenwoningen moet uitgegaan worden van relatief korte blokjes. Uitgangspunt is maximaal 6 aaneengeschakelde woningen. Het is wenselijk de stedenbouwkundige opzet te ontwerpen als een voortzetting van de stedenbouwkundige principes van Bathmense Enk III, met een combinatie van erven en blokverkaveling.
- ✓ Groen en speelvoorzieningen krijgen ruimte in de te realiseren buurtweide aan de oostzijde van het plangebied. Het vrij houden van bebouwing rondom dit voormalige erf in de vorm van landschappelijke ruimte rondom, doet recht aan de historie en aan het behoud van het dorpse karakter. Het draagt bij aan de kwaliteit van de omliggende (en toekomstige) buurt. Dit gebied biedt volop kansen om ontwikkeld te worden tot een dorpsboomgaard, moestuinen en weiljes met dieren, vooral als die vanaf de openbare weg zichtbaar, hoorbaar en aaibaar zijn, zijn deze wezenlijk voor een dorps milieu. De dorpsbongerd en weide illustreren op een speelse en educatieve manier wat duurzame, biologische tuinbouw en dierhouderij oplevert in de relatie tussen mens en natuur.

Synergie / dubbelgebruik

Door het duurzame principe / uitgangspunt van synergie toe te passen zorgen we ervoor dat de verschillende plekken / ruimtes in de Woertmansweg meerdere functies en betekenissen hebben. De groenstructuur is bijvoorbeeld belangrijk voor een kwalitatief en dorps straatbeeld, maar ook voor waterberging en als speelplek voor kinderen. Punt van aandacht is in dit kader de toepassing van parkeerkoffers: het is de uitdaging om deze plekken meer te laten zijn dan alleen een monofunctionele parkeerruimte. Ook moet nagedacht worden bij deze ruimtes over ander gebruik in de toekomst van deze ruimtes.

3.5 Beeldkwaliteit

Voor de Woertmansweg moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Hierin moet het mozaïek van woonmilieus met mogelijk woonerven en een dorps karakteristiek in criteria voor een passende dorps/ Bathmense architectuur vertaald worden. Dit beeldkwaliteitsplan moet in samenhang met het stedenbouwkundig plan worden opgesteld.

- ✓ Gevraagd wordt een weloverwogen plan voor gebouwtype met dakvorm, kleur en gevelmateriaal die bijdragen aan het gewenste dorps karakter van de bebouwing, vast te leggen in het beeldkwaliteitsplan;
- ✓ Idem vastleggen van lage goot- en nokhoogten, maximale dakhelling en verhouding dakvlak t.o.v. geveloppervlak. Als vertrekpunt voor de schaal van dorps bebouwing gelden bij voorkeur lage goot- en nokhoogten: voor de erven 1 laag met kap, voor de laagbouw verkavelingen max. 2 lagen met kap. Een eventueel gestapeld woonblok telt maximaal 3 bouwlagen.
- ✓ Het overall beeld van de wijk is gevarieerd, met een natuurlijke en ingetogen beeld van bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.

Uitgangspunt voor de verkavelingsopzet zijn de bovenbeschreven bouwstenen. Verder is de opzet en inrichting van Bathmense Enk III voorbeeld om op voort te bouwen: rustig wonen aan gemengde verkeersluwe woonstraten, in de laagbouwverkaveling opgenomen parkeerkoffers en bij woningen in de vrije sector parkeren op eigen terrein.

Voor mogelijke erven is het uitgangspunt om hier op een architectuur te sturen waarbij de agrarische erven in het Sallandse buitengebied de referentie (een hoofgebouw met schuren) vormen. De erven zelf zijn sterk samenhangend, en mogen in architectuurstijl afwijken van de overige bebouwing in de nieuwe woonbuurt.

In de erven staat het landelijke, deels agrarische karakter centraal. Rond het erf staan verschillende bouwvolumes waarbij een duidelijk onderscheid zichtbaar is tussen het hoofdhuis en de overige gebouwen. De erfinrichting is op deze hiërarchie gestoeld. Ook de erven voegen een nieuw laag toe aan de historische ontwikkeling van Bathmen. Deze erven oriënteren zich op de Woertmansweg.

4. Inrichting openbare ruimte en beheer

Het is aan de initiatiefnemers om bij het stedenbouwkundig plan een integraal inrichtingsplan op te stellen, gebaseerd op de Nota van Uitgangspunten. Naast deze Nota van Uitgangspunten vormt het Programma van Eisen Openbare Ruimte van de Gemeente Deventer hiervoor het algemene toetsingskader, te raadplegen via; <https://pveopenbareruimte.deventer.nl/>.

Dit PVE beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die aanvullend zijn op de wettelijke eisen en richtlijnen. Het inrichtingsplan moet voorgelegd worden aan de beheergroep van de gemeente Deventer, die het inrichtingsplan toetst op onder andere beheers- en functionele aspecten, en daarbij het Programma van Eisen Openbare Ruimte hanteert. Uit het inrichtingsplan moet blijken hoe de onderstaande onderwerpen zijn uitgewerkt:

Sociale veiligheid/ politiekeurmerk

Het plan moet voldoen aan de eisen en richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Dit geldt zowel voor de bebouwing als voor de inrichting. Aandachtspunten zijn onder meer de parkeerkooffers en de structuur van achterpaden (deze moeten doodlopend zijn).

Rijbanen/ woonstraten

Woonstraten (die altijd in twee richtingen berijdbaar moeten zijn) moeten een netto breedte krijgen van minimaal 4,5 meter. Bij parkeren op de rijbaan (eenzijdig) is de netto breedte 5,5 meter.

De inrichting van de verkeers- en openbare ruimte moet uitgewerkt worden volgens de inrichtingsprincipes voor een verblijfsgebied met spelen op straat. Separate trottoirs zijn in het grootste deel van de buurt in principe niet nodig vanwege de lage verkeersintensiteiten en passen niet bij de verkeerskundige principes voor een erf. Houd de rijbaan smal (afmeting n.t.b.) en voorkom scherpe onderscheidingen tussen rijbaan en rest van de openbare ruimte. Gebruik voor dat onderscheid geen contrasterende kleuren, maar zoek het in kleurnuances of in bestratingsverband. Houd het materiaalgebruik rustig.

Parkeren

In het parkeerbeleid van de Gemeente Deventer (2013) zijn de parkeernormen vastgelegd. Voor de Woertmansweg gelden de normen voor "rest bebouwde kom". Vanuit het programma voor de Woertmansweg zijn met name de volgende parkeernormen relevant:

- | | |
|--|--------------------|
| ✓ Koop, vrijstaand | 2,1 ppl per woning |
| ✓ Koop, twee - onder- een- kap | 2,0 ppl per woning |
| ✓ Koop, tussen/ hoek | 1,8 ppl per woning |
| ✓ Huurhuis, vrije sector | 1,8 ppl per woning |
| ✓ Huurhuis, sociale huur | 1,5 ppl per woning |
| ✓ Hiervan bedraagt het aandeel bezoekersparkeren | 0,3 ppl per woning |

In de stedenbouwkundige opzet moeten dorpse parkeeroplossingen worden toegepast. Bij de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk van parkeerplekken op eigen terrein toe te passen.

Bij een dorpse opzet past het uitgangspunt om parkeren op de rijbaan mogelijk te maken, voor zover dit gewenst en inpasbaar is in relatie tot verkeersveiligheid. De breedte van de rijbaan maakt het parkeren op de rijbaan mogelijk.

Op erven of langs openbare ruimte met een verblijfsfunctie is het niet wenselijk om geparkeerde auto's dominant te laten zijn in het straatbeeld. Het is daarom wenselijk om een deel van het parkeren in parkeerkooffers te situeren, met name in de directe nabijheid van aaneengesloten (rijen)woningen. Het is wenselijk om de parkeerkooffers in omvang te beperken, bij voorkeur tot 16 parkeerplaatsen per koffer. Dit in verband met het gewenste dorpse karakter en sociale veiligheid. Onderdeel van het inrichtingsplan is een parkeerbalans waarbij de parkeervraag en het parkeeraanbod op elkaar zijn afgestemd, volgens het geldende parkeerbeleid.

Duurzame mobiliteit

De locatie Woertmansweg krijgt een goede ontsluiting voor auto's, vanuit de verwachting dat hiermee op termijn volledig elektrisch en duurzaam transport mogelijk is. De stedenbouwkundige opzet moet daarnaast in aantrekkelijke, veilige en fijnmazige routes voorzien voor fietser en voetgangers.

In het openbaar gebied ruimte moeten worden gereserveerd voor en elektrische oplaadpunten en één of meerdere deelauto's.

Duurzaam inrichten en bouwen, materiaalgebruik en verhardingen

Voor de verhardingen in de openbare ruimte is het uitgangspunt om materialen toe te passen die passen bij het dorps karakter van de omgeving. Ook met het oog op duurzaamheid zijn gebakken materialen in de openbare ruimte het meest passend.

Ten aanzien van de hoeveelheid verharding geldt het principe: hoe minder hoe beter. Door te kiezen voor een erfinrichting waarbij alle verkeerssoorten zoveel mogelijk gebruik maken van de rijbaan en parkeren op de rijbaan te faciliteren kan de hoeveelheid verharding beperkt blijven.

In het plan wordt zowel op stedenbouwkundig als bouwkundig niveau nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik. In het stedenbouwkundig plan wordt dit uitgewerkt door het zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding. Straten worden niet breder gemaakt dan strikt noodzakelijk. Het toepassen van herbruikbare materialen, zoals straatbaksteen, is het uitgangspunt. Ook voor de woningen is dit het uitgangspunt. Bijvoorbeeld door herbruikbare materialen toe te passen (geen PVC, onbehandelde materialen). Een en ander moet in een beeldkwaliteitsplan worden uitgewerkt.

Spelen

In 2023 is het Speelruimteplan gemeente Deventer opgesteld. De kern van de visie is dat de gemeente Deventer investeert in een kwalitatief basisnetwerk van centrale (buurt)speelplekken op loopafstand en beweegplekken over Deventer waar iedereen welkom is. Met een meer diverse en inclusieve inrichting, uitdagende toestellen en meer voorzieningen stimuleren deze centrale plekken inwoners van alle leeftijden om te bewegen, te spelen en elkaar te ontmoeten. Om de visie daadwerkelijk te realiseren zijn er gerichte ambities geformuleerd waar de gemeente de komende jaren aan werkt:

- ✓ Centrale, kwalitatief goede speelplekken op loopafstand: binnen speelbuurten zorgt een basisnetwerk aan speelplekken (van verschillend formaat) voor een goed aanbod.
- ✓ Diversiteit: het speellandschap is divers en bestaat uit verschillende speelvormen.
- ✓ Inclusiviteit: iedereen moet mee kunnen doen.
- ✓ De beweegvriendelijke omgeving: elke wijk heeft verschillende beweegmogelijkheden voor jong en oud.
- ✓ Klimaatbestendigheid en vergroening van speellocaties.
- ✓ Participatie en samenwerken: bewoners en gebruikers betrekken bij de (her)inrichting van speellocaties.

Daarnaast hanteert de gemeente richtlijnen bij in- en uitbreidingslocaties om ondanks de toenemende druk op de leefomgeving ook in de toekomst te zorgen voor een goed speelklimaat. Beoogd maatschappelijk resultaat is voor de gemeente Deventer om te komen tot een kwalitatief goed basisnetwerk van speelplekken op loopafstand en beweegplekken waar iedereen welkom is. Met een diverse en inclusieve inrichting, uitdagende toestellen en meer voorzieningen voelen inwoners van alle leeftijden zich uitgenodigd om te bewegen, te spelen en elkaar te ontmoeten. Het speelbeleidsplan is na te lezen op de website van de gemeente Deventer; <https://www.deventer.nl/spelen>.

Waterhuishouding

Het beleid rondom water en klimaatadaptatie is vastgelegd in het GRP (Gemeentelijk Rioleringsplan), het KAP (Klimaatadaptatieprogramma) en de hemelwaterverordening. Onderstaande uitgangspunten komen uit het vigerend beleid 2022-2026, waar nodig gespecificeerd voor deze locatie.

De basis van het gemeentelijk waterbeleid is bodem en water sturend. Hemelwater dat valt in het projectgebied, wordt geborgen en in de ondergrond geïnfiltreerd. Dit gebeurt zo veel mogelijk zonder water af te voeren naar andere delen van het projectgebied. Er wordt geen hemelwater afgevoerd via een gemengde- of vuilwater riolering. Voor berging en infiltratie wordt de voorkeursvolgorde gevolgd, die waarborgt dat het hemelwater zich zoveel mogelijk zichtbaar en aan de oppervlakte bevindt in het projectgebied:

- ✓ Bovengronds naar bovengrondse (groene) infiltratievoorzieningen
- ✓ Naar ondergrondse infiltratievoorzieningen
- ✓ Naar oppervlaktewater

Uitgangspunten proces

1. Er moet geohydrologisch onderzoek voor het projectgebied worden uitgevoerd. Hierin wordt gekeken naar grondwaterstanden, bodemopbouw, doorlatendheden, etc. om te bepalen wat de mogelijkheden zijn voor berging en infiltratie van regenwater.
2. De mogelijkheden voor berging en infiltratie van regenwater worden in hoofdlijnen verder uitgewerkt in een waterhuishoudingsplan. Dit plan geeft o.a. antwoord op de vragen:
 - a. Hoeveel berging moet gerealiseerd worden op basis van het verhard dak- en terreinoppervlak?
 - b. Welke bergingsvoorzieningen zijn mogelijk op de locatie
 - c. Wat is het benodigd ruimtebeslag van deze voorziening(en)?
 - d. Welk beheer en onderhoud vra(a)g(t)en de voorziening(en)?
3. Het waterhuishoudingsplan wordt opgesteld in overleg met de gemeente en het waterschap. Het VO en DO worden ter goedkeuring voorgelegd aan de adviseur water en riolering van de gemeente.
4. Op welke wijze invulling wordt gegeven aan de bergingseis op particulier terrein moet in detail uitgewerkt zijn in de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Dan wordt officieel getoetst of wordt voldaan aan de Hemelwaterverordening.

Inhoudelijke uitgangspunten

1. Voor de locatie van het vuilwatergemaal is overleg nodig met de gemeente. Bij het ontwerp van dit gemaal moet rekening worden gehouden met de ontwikkeling van de andere deelgebieden in West-Bathmen; de toekomstige vuilwaterstroom van de andere deelgebieden nabij het deelgebied Woertmansweg moet ook worden afgevoerd via dit gemaal (ontwikkelgebied 2, 3A, 3B en 3C).
2. De minimale ontwateringsdiepte (afstand tot grondwaterpeil) bedraagt
 - a. Nieuwe bebouwing met minimale ontwatering: 50 cm
 - b. Nieuwe standaard bebouwing met kruipruimte: 70 cm
 - c. Er dient tijdig te worden bepaald of het gebied een grondwaterstand kent die laag genoeg is om te bouwen met kruipruimte.
3. Voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast:
 - a. Voorkom dat water deze ruimtes binnen kan stromen wanneer er water op straat staat.
 - b. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om te zorgen dat een kelder/parkeergarage waterdicht is.
4. Berging en infiltratie van hemelwater.
 - a. Realiseer infiltratievoorziening(en) met een inhoud van minimaal 20 mm per m² dakoppervlak op eigen terrein. Zie "Eisen aan particuliere infiltratievoorzieningen" hieronder voor de specifieke eisen aan deze voorzieningen.
 - b. Wanneer er meer dan 20mm neerslag valt, mag hemelwater van eigen terrein afstromen naar de openbare ruimte.

- c. 64 mm neerslag per m² verharding (berekend over zowel particulier als openbaar terrein) wordt vastgehouden binnen het projectgebied, waarbij geen schade ontstaat aan woningen of andere gebouwen.
- d. Er is geen waterschade bij 0,2 meter waterdiepte op de openbare weg. Dit houdt in dat het bouwpeil van de woningen minimaal 0,2 meter boven de goothoogte van de weg dient te liggen.
- e. Voor de openbare ruimte geldt dat er alleen als dit absoluut noodzakelijk is en er geen alternatief kan worden gerealiseerd, gebruik wordt gemaakt van ondergrondse leidingen voor het transport van hemelwater. Uitgangspunt is dat overal waar mogelijk hemelwater via het oppervlak afstroomt naar de hemelwaterbergingen, die zich zo veel mogelijk op maaiveld bevinden.
- f. Als de infiltratievoorzieningen binnen een plangebied niet met elkaar in open verbinding staan op hetzelfde peil, dient aangetoond te worden in het waterhuishoudingsplan dat elke individuele infiltratievoorziening voldoende berging bevat voor het erop aangesloten oppervlak om te voldoen aan de bergings- en infiltratie-eis.
- g. In (toekomstig) openbaar gebied mogen geen waterpasseerbare verhardingen worden toegepast. Verhardingen met grasbetonstenen e.d. zijn wel mogelijk in de openbare ruimte, mits voldaan wordt aan de wensen van de gemeente qua opbouw en uitvoering.

Eisen aan particuliere infiltratievoorzieningen

1. Als uitgangspunt geldt dat de perceeleigenaar bij nieuwbouw of verbouw zorgt voor een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak op eigen terrein.
2. De bergingsvoorziening bij voorkeur op ruime afstand van woningen worden gerealiseerd en lediging moet binnen 24 uur door infiltratie in de bodem.
3. Het type infiltratievoorziening wordt niet voorgeschreven. Maak hierin zo vroeg mogelijk een keuze, zodat in het ontwerp rekening kan worden gehouden met de benodigde ruimte en locatie.
4. Belangrijk is dat bij nieuwbouw en verbouw geen uitlogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen.
5. De infiltratievoorziening dient toegankelijk te zijn voor beheer en onderhoud.
6. Om te voorkomen dat een infiltratievoorziening voortijdig dichtsluit is een blad- en zandvang vereist.
7. De hoeveelheid regenwater die niet in de infiltratievoorziening kan worden geborgen, kan via een bovengrondse overloopconstructie worden geloosd in de openbare ruimte. Hemelwater mag niet ondergronds worden aangesloten op de openbare riolering; hiervoor wordt geen aansluiting gemaakt. Overtollig hemelwater mag niet naar andere particuliere percelen afstromen.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van het pand zal op bovenstaande uitgangspunten worden getoetst. Op <https://www.deventer.nl/stappenplan> staat welke stukken hiervoor moeten worden ingediend.

Afvalinzameling

De inzameling van het huishoudelijk afval moet op een functionele wijze kunnen gebeuren rekening houdend met voldoende ruimte voor het inzamelvoertuig en aan te wijzen clusters /aanbiedplaatsen voor containers/ klike's.

5. Milieu en duurzaamheid

5.1 Milieuaspecten

Milieuhinder bedrijven

Deze locatie kent een overlap van de richtafstand van het perceel Woertmansweg 5B (Loonbedrijf Bos). De richtafstand van 50 meter kan mogelijk worden teruggebracht via maatwerkvoorschriften door het bedrijf minder milieuruimte (werkelijke geluidruimte) te bieden, of door gemotiveerd op de geprojecteerde woningen meer geluidbelasting toe te staan.

Daarnaast moet de bestemming van Woertmansweg 5A (agrarisch hulpbedrijf) worden aangepast naar de feitelijke situatie (wonen) om vestiging van een nieuw bedrijf te voorkomen. Nu geldt planologisch een aan te houden afstand van 100 meter. Voor de Woertmansweg 9 (veehouderij) dient aan de hand van werkelijke activiteiten te worden verantwoord van welke hinder sprake is. Deze veehouderij wordt al beperkt in ontwikkelingsmogelijkheden door de dichterbij gelegen woningen Woertmansweg 7 en 50. Voorts is een onderbouwing nodig vanwege de spuitzones behorend bij de aan het plangebied grenzende agrarische percelen. Zonder nadere onderbouwing of aanvullende afspraken met agrariërs moet rekening worden gehouden met een richtafstand van 50 meter tussen het wonen en de in agrarisch gebruik zijnde gronden. Keuzes worden gemaakt bij nadere uitwerking.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen het geluidaandachtsgebied van de Rijksweg A1 (zonebreedte 400 meter). Voor de overige wegen in de nabijheid van de planlocatie geldt een maximum toelaatbare snelheid van 30 km/u en deze wegen hebben een geluidaandachtsgebied van 100 meter.

De verkeersintensiteit op de 30 km/uur wegen in de nabijheid van het plan is zeer gering (minder dan 500 m.v.t./etmaal). Zodoende is aannemelijk dat de geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen ter plaatse van nieuwe woningen voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB Lden. De indicatieve geluidbelasting door de Rijksweg A1 is 55-60 dB Lden, wat hoger is dan de standaardwaarde van 55 dB Lden. Bij planuitwerking moet akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai worden uitgevoerd.

Railverkeerslawaai

De spoorlijn Deventer-Oldenzaal (traject 140) heeft een geluidzone met een breedte van 500 meter. Het plangebied ligt buiten deze geluidzone.

Bodem

Voor nieuwe ontwikkelingen is minimaal een historisch bodemonderzoek noodzakelijk. Indien een locatie van functie wijzigt en ter plaatse een voor bodemverontreiniging verdachte activiteit is uitgevoerd, dient een bodemonderzoek conform de NEN-5740 te worden uitgevoerd. Uit het onderzoek moet blijken of de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik of aanvullende bodemwerkzaamheden (onderzoek en/of sanering) moeten worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit

Het is aannemelijk dat het onderhavige plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie wonen. Het plan is daarom uit oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar. In het kader van de ruimtelijke procedure zal dit aan de hand van het exacte programma onderbouwd moeten worden. Luchtkwaliteitsberekeningen zijn daarbij niet nodig.

Externe veiligheid

Over het spoor Deventer - Almelo en ook over Rijksweg A1 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied Woertmansweg ligt buiten brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden van deze beide risicobronnen. Verantwoording van het groepsrisico is daarom niet nodig.

Wel is van belang om bij de ontwikkeling van de wijk vroegtijdig de Veiligheidsregio en GHOR te betrekken om de aspecten bereikbaarheid en bestrijdbaarheid voor hulpdiensten en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid in het plan te verwerken.

5.2 Archeologie

Archeologische verwachting

De archeologische verwachting is voor de prehistorie tot vroege middeleeuwen gebaseerd op de geomorfologie. De ondergrond bestaat hier uit een fluviaal terrasrest met (oud) dekzand en hoge dekzandduinen, beide met plaggendek. Op basis daarvan geldt een hoge- en zeer hoge verwachting voor resten uit de prehistorie t/m vroege middeleeuwen.

Resten uit de steentijd lijken in de omgeving te ontbreken, maar zijn niet uitgesloten. Vanaf de late bronstijd kunnen sporen van permanente bewoning voorkomen (erven, akkers, grafvelden). Ten noorden van het plangebied zijn nederzettingsterreinen uit de late bronstijd t/m vroege middeleeuwen onderzocht. Sporen hiervan kunnen doorlopen tot in het plangebied. Met name de vroegmiddeleeuwse nederzetting die is onderzocht ten noorden van dit plangebied, lijkt zich voort te zetten naar het zuiden. Binnen het plangebied liggen verder de bufferzones van een aantal boerderijen uit de middeleeuwen en nieuwe tijd waarbinnen sporen van deze erven kunnen voorkomen. Tot slot ligt binnen het plangebied waarschijnlijk een luchtafweerstelling uit de Tweede Wereldoorlog.

Toetsing aan beleid

Het plangebied kent zones met een hoge-, of zeer hoge archeologische verwachtingswaarde die op archeologische beleidskaart beleidswaarde 3 en 4 hebben. Gezien de omvang van de toekomstige werkzaamheden staat vast dat de archeologische vrijstellingsgrenzen bij woningbouw zullen worden overschreden zodat archeologisch onderzoek nodig is.

Advies vervolg

De hier verwachte vindplaatstypen laten zich slecht opsporen en begrenzen door middel van booronderzoek. Het advies is om in dit plangebied geen booronderzoek uit te voeren, maar inventariserend onderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P). Dit levert representatieve informatie op over de aanwezigheid en begrenzingen van eventuele vindplaatsen en de inhoudelijk en fysieke kwaliteit hiervan. Op basis daarvan kan een advies worden gegeven over de noodzaak tot eventueel vervolgonderzoek (opgraven) naar deze vindplaatsen. Door dit onderzoek tijdig uit te voeren, is het ook mogelijke complexe en daarmee kostbare vindplaatsen deels of volledig te ontzien en zo in de bodem te behouden.

5.3 Ecologie en duurzaamheid

Ecologie

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is de sinds 1 januari 2024 de Omgevingswet van kracht, voorheen was dit de Wet Natuurbescherming (Wnb). Het plangebied voor de Woertmansweg bestaat grotendeels uit agrarische cultuurlandschappen.

Voor de voorbereiding van de nieuwe woninguitbreiding is het noodzakelijk een QuickScan natuurtoets te laten uitvoeren naar aanwezigheid en effecten op beschermde planten en dieren (Flora- en faunawet) en de effecten op de NNN. De quick scan zal het plan toetsen op de eventueel aanwezige houtopstanden, beschermde soorten en de gebiedsbescherming (Natura 2000 en NNN).

Soortbescherming

Het terrein bestaat uit een intensief gebruikte akker. Bij raadpleging van onze ecologische databank (NDFF) op 27 maart 2024 blijkt dat er géén bijzondere soorten voorkomen. Het is mogelijk dat op aangrenzende erven uilen huizen. Dat moet nader onderzocht worden. Indien dat zo is dan fungeert de akker vermoedelijk als functioneel foerageerterrein en zal er gecompenseerd moeten worden. De beplanting en of bomen langs de Woertmansweg zijn van belang voor de Gewone Dwergvleermuis en de Laatvlieger. Aangeraden wordt daarom dat bedoelde beplanting onderdeel uitmaakt van de toekomstige groenstructuur.

Gebiedsbescherming

Het perceel maakt geen onderdeel uit van N2000, NNN of KRW. Er is geen gebiedsbescherming aan de orde. Vanwege het aspect stikstof kan sprake zijn van indirecte effecten op N2000-gebieden. Aan de hand van een stikstofberekening voor zowel de aanleg- als gebruiksfase zal hier bij uitwerking in het omgevingsplan onderzoek naar worden gedaan.

Natuur Inclusief Bouwen

Op 19 juli 2019 is de motie Natuur Inclusief Bouwen (NIB) door de gemeenteraad aangenomen en vervolgens door burgemeester en wethouders uitgewerkt (B&W-besluit 22 oktober 2019). In de afgelopen jaren is de gemeenteraad door middel van een Raadsmededeling regelmatig op de hoogte gehouden van de stand van zaken. De strekking van dit alles is dat het Natuur Inclusief Bouwen vanaf het najaar van 2019 als uitgangspunt wordt gehanteerd. Borging daarvan vindt plaats via het bestemmingsplan danwel het omgevingsplan, een Nota van Uitgangspunten, een intentieovereenkomst etc. Er is allerlei voorlichtings- dan wel inspiratiemateriaal gemaakt waar initiatiefnemers en projectontwikkelaars gebruik van kunnen maken. De stadsecoloog overlegt of geeft aanwijzingen aan de ontwikkelaar om tot een goed resultaat te komen.

Elk bouwproject verdient maatwerk voor wat betreft het NIB met een puntensysteem (punten per type maatregel). Per project wordt een lijst van maatregelen met punten opgesteld waaruit men vervolgens kan kiezen. Deze lijst is tamelijk uitgebreid zodat er altijd wel een reëel toepasbare maatregel te vinden is. Er dient een minimumaantal punten gehaald te worden. De lijst is in drie categorieën verdeeld. Uit elke categorie is men verplicht één of meerdere maatregelen toe te passen. Dit om te bewerkstelligen dat er een variatie aan maatregelen genomen wordt; daar is de stedelijke natuur het meest bij gebaat. Eén categorie bestaat uit nestkasten, insectenhotel etc. De andere categorie bestaat uit groene daken en groene gevels. De derde categorie betreft de buitenruimte zoals groenstroken waarbij streekeigen soorten toegepast kunnen worden. Tevens is er één extra "lege maatregel". Dit betreft een lumineus idee van de ontwikkelaar waar wij niet aan gedacht hebben. Het puntenaantal daarvoor wordt in onderling overleg vastgesteld.

De voorgestelde maatregelen van de puntenlijst vloeien voort uit de potentie die de locatie en/of de bouwstijl heeft. Die potentie wordt bepaald door natuurwaarden die binnen het project of vlak in de buurt liggen. Een natuurtoets kan daarbij helpen. We proberen te voorkomen dat er gestapelde maatregelen optreden. Compenserende maatregelen die voortvloeien uit een Omgevingsvergunning binnen de Omgevingswet.

In de uiteindelijke bouwtekeningen, zoals gevelaanzichten, staan de genomen maatregelen duidelijk en concreet aangegeven. Ons team toezicht moet namelijk aan de hand van de tekeningen gemakkelijk kunnen zien of hetgeen er aan NIB-maatregelen is afgesproken daadwerkelijk in de bouw te zien is.

Energie

De gemeenteraad heeft in de energievisie de doelstelling 55% CO2 reductie in 2030 vastgesteld

De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 klimaatneutraal te zijn, daarbij is verduurzaming van woningbouw een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda.

Beperken energiegebruik

In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: Door toepassing van het Trias energetica principe wordt de warmtevraag van de woning door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt.

Daarnaast is het uitgangspunt om zo veel mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. Daarbij is het uitgangspunt om een zoveel mogelijk zongerichte verkaveling en woningsituering te realiseren. In de stedenbouwkundig gewenste dorps opzet is het niet mogelijk alle achtertuinen optimaal op het zuiden en/of westen te oriënteren.

Het is echter wel wenselijk om de verkaveling bij de uitwerking te optimaliseren met zo veel mogelijk zuid- en west georiënteerde achtertuinen, met name voor de woningtypes waarbij het wonen primair op de achtertuin is gericht. Dit in verband met het gebruiken van passieve zonne-energie. Bij kavels met een voortuin op het westen en zuiden is het uitgangspunt om woningtypes toe te passen waarbij de primaire woonruimtes met glasopeningen aan de voortuin grenzen. Dit is bijvoorbeeld oplosbaar door bredere beukmaten voor woningen en/of specifieke woningtypes op deze kavels toe te passen (bijvoorbeeld vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen). In de openbare ruimte wordt energiearme verlichting toegepast.

Opwekken hernieuwbare energie

Uitgangspunt is om bij alle woningen energieopwekking door middel van zonnepanelen toe te passen. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen moeten zo mogelijk hierop afgestemd zijn. Warmte opwekking ten behoeve van verwarming/ warm tapwater kan bijvoorbeeld door een luchtgekoelde of grond gekoppelde warmtepomp. Het plan moet anticiperen op/ mogelijkheden bieden voor individuele of collectieve opslag van opgewekte energie. Mogelijk kan het (collectief) gebruik van de elektrische auto ook een rol hierin spelen.

Netcongestie

Er bestaan al technische oplossingen om woningen te ontwerpen die minimale stroom van het elektriciteitsnet vereisen. Dit is cruciaal in het kader van de energietransitie. Ook voor groepen woningen kunnen we opwekking, opslag en efficiënt gebruik van energie in balans brengen. Belangrijk om te benadrukken: dit betekent niet dat de woningen over het hele jaar energieneutraal zijn, maar wel dat ze op elk moment zo veel mogelijk zelfvoorzienend zijn. Hierdoor wordt het huidige stroomnet niet langer een vertragende factor.

Circulariteit en biobased bouwen

De gemeenteraad heeft in juli 2024 de *Visie Deventer circulair* vastgesteld. Deventer werkt toe naar 50% circulariteit in 2030. Dit doel ligt in lijn met het landelijk doel zoals vastgelegd in het Nationaal Programma Circulaire Economie. Daarmee geeft de gemeente aan dat ze in 2030 streeft naar 50% minder gebruik van primaire abiotische grondstoffen¹ (mineralen, metalen en fossiele grondstoffen) en in 2050 100% circulair wil zijn.

Dit betekent dat voor 2030 50% van de primaire grondstoffen wordt vervangen door materialen die bestaan uit hergebruikte materialen, biobased materialen en materialen die we langer en slimmer gebruiken. Ook minder gebruiken of dingen niet doen draagt bij aan de doelstelling: iets niet nodig hebben en dus niet kopen/bouwen zorgt ook voor minder gebruik primaire abiotische grondstoffen.

We spreken van circulair bouwen als bij de totstandkoming of renovatie van gebouwen zo min mogelijk nieuwe grondstoffen worden gebruikt en zo min mogelijk vervuiling (CO₂ uitstoot en afval) plaatsvindt. We kijken hierbij naar de gehele keten en dus niet alleen naar de materialen die gebruikt worden. Van ontwerp, tot bouw, tot exploitatie van het gebouw.

- ✓ Minder, langer en slimmer gebruik van gebouwen en materialen
- ✓ Hergebruik van materialen, en pas herbruikbare materialen toe.
- ✓ Pas 'biobased' materialen toe.

Met de vaststelling van de visie 'Deventer Circulair' in juni 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders de ambitie vastgelegd om in 2050 helemaal circulair te zijn, met als tussenstap 50% circulair in 2030. De visie wordt voorgelegd aan de gemeenteraad en zal die leidend zijn en nog meer nadruk

leggen op circulariteit en hoe de gemeente het circulair bouwen wil bevorderen. Een uitvoeringsprogramma zal worden opgesteld om het circulaire beleid daadwerkelijk uit te rollen. Projecten kunnen op dit moment al stappen zetten in het stellen van de circulaire ambitie. Dit betekent dat er in de allereerste ontwerpfase al nagedacht moet worden hoe circulariteit een plek krijgt.

- ✓ Woningbouw dient in principe zoveel mogelijk circulair ontwikkeld te worden, met aandacht voor en gebruikmaking van biobased bouwmaterialen;
- ✓ Woningen kunnen worden losgekoppeld van het riool en maximaal gebruik maken van regenwater, b.v. voor het doorspoelen van het toilet.

6. Conclusie en vervolgstappen

6.1 Haalbaarheid

In de intentiefase dient de haalbaarheid van de ontwikkeling Woertmansweg door de initiatiefnemers en de gemeente onderzocht te worden. Aangetoond moet worden dat het door de initiatiefnemers beoogde programma van 60 – 100 woningen in de door de gemeente aangegeven prijssegmenten inpasbaar is met een passende dorps uitstraling. De ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders en draagt bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van het dorp Bathmen.

De initiatiefnemer kan op basis van deze Nota van Uitgangspunten de plannen verder uitwerken. Gemeente en partijen maken op basis van die uitwerking, afspraken in een anterieure overeenkomst. Een ruimtelijke procedure voor de ontwikkeling Woertmansweg kan alleen in gang worden gezet nadat er zicht is op het wegnemen/ terugbrengen van de hindercontour van het veehouderijbedrijf aan de Woertmansweg 5a en 5b.

Op te leveren producten:

Uiteindelijk resulteert het toetsen van het plan aan bovenbeschreven gemeentelijke beleidskaders in diverse producten. Het gaat in ieder geval om:

- ✓ Stedenbouwkundig plan, passend in het ruimtelijk raamwerk;
- ✓ Woningbouwprogramma met onderscheid in aantallen en woningtypologie;
- ✓ (Milieu)onderzoeken* naar archeologie, bodem, geluid, ecologie, externe veiligheid, trilling, stikstof (AERIUS-berekening), een beschrijving of vanwege het plan een mer(beoordeling) nodig is;
- ✓ Parkeerbalans voor het plangebied, waarbij het aandeel bezoekersparkeren openbaar toegankelijk is;
- ✓ Participatieplan, waarin wordt aangegeven welke belanghebbenden er worden betrokken, hoe ze worden betrokken en wat er gedaan wordt met de opgehaalde informatie;
- ✓ Een schetsmatig inrichtingsplan waarbij de volgende punten verwerkt zijn:
 - Landschappelijke inpassing van het plan in de omgeving;
 - Aansluiting op de omliggende openbare ruimte;
 - Inrichting terrein inclusief parkeren en ontsluiting;
 - Natuurinclusief en circulair bouwen;
 - Maatregelen t.b.v. klimaatadaptatie (bijvoorbeeld ter voorkoming van hittestress);
 - Watertoets (infiltratie/berging/afvoer)

* Het is mogelijk dat gedurende het ontwerptraject blijkt dat er nieuwe onderzoeken benodigd zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken.

6.2 Ruimtelijke procedure: Anterieure overeenkomst, Omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan

Zodra het college van Burgemeester en wethouders deze Nota van Uitgangspunten heeft vastgesteld, zal de ontwikkelende partij ten verfolge op de gesloten intentieovereenkomst een concept anterieure overeenkomst worden aangeboden op basis waarvan partijen verder in overleg treden over de vervolgspraken. In de overeenkomst worden de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Aandachtspunten daarbij zijn ook de aanpassingen die in de openbare ruimte in de omgeving nodig zijn, zoals beschreven in deze nota van uitgangspunten.

Nadat de anterieure overeenkomst is gesloten en de verplichtingen zijn voldaan kan de procedure van het omgevingsplan worden opgestart.

Voor de ontwikkeling zal een ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden. Hiervoor zal een omgevingsplan opgesteld moeten worden dat enerzijds de gewenste flexibiliteit biedt, en anderzijds de gewenste kwaliteiten borgt.

In samenhang met het omgevingsplan zal een beeldkwaliteitsplan door de initiatiefnemers opgesteld moeten worden. Het beeldkwaliteitsplan moet passen binnen de systematiek van de gemeentelijke welstandsnota. Bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan moet de Plan Advies Raad (PAR) om advies gevraagd worden.

Het stedenbouwkundig plan kan door de initiatiefnemers op basis van deze nota van uitgangspunten verder uitgewerkt worden tot een VO en DO stedenbouwkundig plan. De openbare ruimte zal eveneens door de initiatiefnemers verder uitgewerkt worden in een inrichtingsplan.

7. Referenties

Archeologie

D. Oogink & E. Mittendorff, 2022. Bureauonderzoek Woningbouwlocaties Bathmen (P730/A1187), Deventer.

Beeldkwaliteit en Welstandsnota

<https://www.deventer.nl/welstandsnota>

Beleidsregel en nota parkeernormen

<https://www.deventer.nl/parkeeropgave>

Gebiedsperspectief:

<https://www.deventer.nl/woningbouw-1/woningbouw-bathmen-1/gebiedsperspectief-dorpsrand-bathmen.pdf>

Landschapsonwikkelingsplan

[Landschapsonwikkelingsplan \(2009-45812\).pdf \(jaarverslag-2016.nl\)](#)

Locatieafweging op basis van leefomgevingsaspecten:

<https://www.deventer.nl/wonenbathmen>

Omgevingswet:

<https://www.deventer.nl/omgevingswet>

Participatiebeleid

<https://www.deventer.nl/documenten-participatie/participatiebeleid-gemeente-deventer>

Programma van Eisen Openbare Ruimte (PVE)

<https://openbareruimte.deventer.nl/programma-van-eisen-1>

Speelruimteplan

<https://www.deventer.nl/documenten-spelen/speelruimteplan-deventer-augustus-2023.pdf>

Woonvisie 2024

[2024-419-nota-Woonvisie Deventer 2024.pdf](#)

<https://www.deventer.nl/woonvisie>

Gebiedsperspectief Bathmen Locaties 1 tot en met 6



Legenda
Voorkeurslocaties

- locatie 2
- locatie 4
- locatie 1
- locatie 3
- locatie 6
- locatie 5