

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Nota van Uitgangspunten en anterieure overeenkomst Koekendijk 10 (Bathmen)

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 25-02-2025
Notanummer	: 2024-904
Datum	: 25-02-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 2025 02 17 Anterieure Overeenkomst_eenzijdig ondertekend.pdf,2025-01 Definitieve NvU Koekendijk 10_eenzijdig ondertekend.pdf,Plan voor 20 starters- en seniorenwoningen in oude melkfabriek Bathmen.docx

### Parafering

<li>19-02-2025: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>18-02-2025: Wethouder</li>

### Agendering

\* 19-02-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 20-02-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

25-02-2025

B & W d.d.: 25-02-2025

### Besluit

1. De Nota van Uitgangspunten Koekendijk 10 Bathmen vast te stellen
2. De anterieure overeenkomst ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Koekendijk 10 in Bathmen aan te gaan met IJsseldal BV
3. De raadsmededeling vast te stellen en met de bijlage 'nota van uitgangspunten' aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst.

### Inleiding

Op 13 juli 2021 heeft uw college besloten de intentieovereenkomst voor de planontwikkeling aan de Koekendijk 10 te Bathmen met initiatiefnemer IJsseldal B.V. aan te gaan. Het initiatief betreft de herontwikkeling/herbestemming van de voormalige zuivelfabriek naar woningbouw.

De gemeente heeft de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling (in lijn met de routekaart en gebiedsperspectief Bathmen) opgesteld, welke zijn opgenomen in een Nota van Uitgangspunten. Hiermee wordt de intentiefase, de fase waar de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt getoetst, afgesloten. Voor zowel de gemeente als initiatiefnemer liggen er gedegen uitgangspunten. Die uitgangspunten dienen door de initiatiefnemer verder uitgewerkt te worden in een concreet bouwplan. Deze uitwerking wordt in verschillende stappen (VO, DO en aanvraag omgevingsvergunning) beoordeeld aan deze randvoorwaarden. Daarnaast kan worden gestart met het opstellen van een omgevingsplan die de herbestemming juridisch-planologisch mogelijk moet maken.

Voor deze ontwikkeling moet een planologische procedure gevolgd worden, in dit geval een wijziging van het omgevingsplan. Dit is nodig om het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen, die op grond van een derde ligt, als dusdanig te verbieden dan wel aan een vergunningplicht te verbinden. De onderzoeken die voor het planologisch traject nodig zijn, moeten worden uitgevoerd en beoordeeld. Hiervoor is een anterieure overeenkomst (AOK) opgesteld. Daarin staan onder meer afspraken over de plankosten, de nadeelcompensatie (planschade) en het vervolgtraject. Met het aangaan van de AOK wordt de fase gestart om te komen tot die planologische procedure en een concrete uitwerking van het bouwplan.

Ter besluitvorming ligt nu de Nota van Uitgangspunten en vervolgens de Anterieure Overeenkomst voor.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

De inzet is om door de realisatie van 20 appartementen voor diverse doelgroepen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Met deze ontwikkeling blijft de markante voormalige zuivelfabriek behouden en krijgt deze een nieuwe toekomstbestendige invulling. Door de realisatie moet de ontwikkeling een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Bathmen binnen de gemeente Deventer.

### **Kader**

- \* Omgevingsvisie Deventer 2019
- \* Gemeentewet
- \* Omgevingswet
- \* Algemene wet bestuursrecht
- \* (Tijdelijk) omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D'
- \* Omgevingsverordening Overijssel 2017
- \* De intentieovereenkomst met betrekking tot het plan (nota 2021-002021)

### **Betrokken partijen en participatie**

Omwonenden

De initiatiefnemer werkt het plan verder uit in een participatietraject welke voldoet aan de gemeentelijke eisen voor participatie. Initiatiefnemer stelt van dit participatietraject een verslag op waarin o.a. is opgenomen wat de opmerkingen, vragen en suggesties van omwonenden zijn en hoe hiermee is omgegaan in de verdere uitwerking. Daarnaast dient in overleg met de eigenaar van het naastgelegen agrarische perceel te worden getreden in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Provincie / waterschap

Het initiatief is in het kader van de voorkantsamenwerking voorgelegd aan de provincie Overijssel. De provincie heeft een aantal positieve opmerkingen over het plan: mooi dat de doelgroepen ouderen en jongeren worden bediend, de mate van betaalbaarheid dient nog nader vorm te worden gegeven, de afdeling erfgoed is positief over de manier hoe invulling is gegeven aan het behoud van de historie van het gebouw en dat het plan mogelijkheden biedt voor het toevoegen van groen, wat zorgt voor een mooie overloop richting de rand van Bathmen. Het waterschap Rijn en IJssel zal bij de planologische procedure, aan de hand van de digitale watertoets, geïnformeerd worden over de planvorming.

## **Toelichting op participatiebeleid**

Participatie door belanghebbenden en omwonenden vindt conform het gemeentelijk Participatiebeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen plaats.

## **Argumenten voor en tegen**

Argumenten voor:

Besluitpunt 1:

De behoefte aan woonruimte is groot. Bij de herbestemming van het pand is de wens om woningen te bouwen, passend bij de marktontwikkelingen en die voldoen aan de nieuwe bouw- en duurzaamheidseisen. Het toevoegen van woningen voldoet aan die behoefte. Omdat het een herbestemming van een bestaand karakteristiek gebouw is, is er niet alle vrijheid om plattegronden te ontwerpen. Het gebouw is daar mede bepalend voor. Desalniettemin voorziet het plan in de realisatie van 20 appartementen voor diverse doelgroepen.

De verdeling van het woonprogramma ziet er als volgt uit:

- \* ten minste 10% betaalbare koop-laag (maximaal € 299.999, prijspeil 2024) en/of middendure huur (maximaal € 1.157,95) voor starters/kleine huishoudens;
- \* ten minste 10% betaalbare koop-midden (maximaal € 350.000, prijspeil 2024) en/of middendure huur (maximaal € 1.157,95) voor starters/kleine huishoudens;
- \* circa 50% betaalbare koop-hoog (maximaal € 390.000, prijspeil 2024) en/of middendure huur (maximaal € 1.157,95) voor starters/kleine huishoudens (circa 20%) en voor senioren/overige huishoudens (circa 30%);
- \* circa 30% vrije sector koop (vanaf € 390.000, prijspeil 2024) en/of vrije sector huur (vanaf € 1.157,95) voor senioren/overige huishoudens.

De Nota van Uitgangspunten sluit aan bij de Omgevingsvisie, het bundelt de ambities uit de Omgevingsvisie met het huidige beleid en de ambitie voor een duurzame leefomgeving. Vanwege de architectonische en cultuurhistorische waarde dient het pand aan de Koekendijk 10 te worden behouden. Aanpassingen aan het bestaande gebouw zijn wel mogelijk. Deze aanpassingen komen voort uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit. In de Nota van Uitgangspunten zijn puntsgewijs de uitgangspunten voor cultuurhistorie, ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit uit een gezet. Parkeren moet op eigen terrein gerealiseerd worden. De planvorming dient daarnaast duurzaam te worden uitgewerkt. Onderdeel hiervan is een klimaatadaptieve inrichting van het plangebied, denk hierbij aan het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte (regenwater niet naar de riolering afvoeren, maar in de bodem vast te houden). Daarnaast liggen er opgaven op het vlak van biodiversiteit (natuur inclusief) en energie.

Besluitpunt 2:

In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen, alsmede zijn daar risico's afgedekt. Op basis van de overeenkomst zal de ontwikkelende partij een ruimtelijk passend plan ontwikkelen. In de anterieure overeenkomst zijn naast de standaard onderdelen afspraken gemaakt over het woonprogramma, de inrichting van de (openbare) buitenruimte en het planologisch regelen van de agrarische spuitzone op de grond van de buurman.

Argumenten tegen:

Besluitpunt 1:

Het woonprogramma behelst geen sociale huur/koop maar wel 70% betaalbaar (maximaal € 390.000). Sociale huur/koop bleek niet realiseerbaar in het bestaande pand, het behoud van het erfgoed brengt de nodige beperkingen en kosten met zich mee dat het voorgestelde woonprogramma het maximaal haalbare is om een ontwikkeling tot stand te brengen.

De planvorming brengt beperkingen met zich mee voor het kunnen toepassen van gewasbeschermingsmiddelen op de naastgelegen agrarische gronden. Hiervoor zullen in het omgevingsplan planregels voor worden opgenomen. Het belang van de komst van 20 appartementen wordt groter geacht dan het kunnen toepassen van gewasbeschermingsmiddelen op de naastgelegen agrarische gronden.

### **Financiële consequenties en dekking**

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal en de nadeelcompensatie (voorheen planschade) te regelen. Ook is expliciet geregeld dat ook de eventuele nadeelcompensatie met betrekking tot de agrarisch spuitzone voor rekening van de initiatiefnemer komt. De (ambtelijke) kosten (kunnen) worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst. Alle kosten komen zodoende voor rekening van de initiatiefnemer.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Het voorliggende besluit wordt actief gecommuniceerd middels een persbericht. Dit persbericht en voorliggend besluit worden pas een week na besluitvorming openbaar zodat de initiatiefnemer de tijd heeft om de direct omwonenden / belanghebbende persoonlijk op de hoogte te stellen van het besluit. Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeentebblad en op de website geplaatst.

### **Aanpak en uitvoering**

Vervolgstappen:

- \* Het uitwerken van het schetsontwerp naar voorlopig ontwerp en definitief ontwerp inclusief een bijbehorend participatietraject.
- \* Het uitvoeren van onderzoeken ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan en aanvraag omgevingsvergunning.
- \* Beoordelen omgevingsplan door college. Gelet op het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer van de gemeenteraad van 20 december 2023 bent u voor deze wijziging omgevingsplan het bevoegd gezag omdat het plan niet in strijd is met de door de raad vastgestelde beleid (omgevingsvisie). In de Omgevingsvisie is de locatie aangeduid als 'Bedrijventerrein'. Hierbinnen is een toename van de functie 'Wonen' onder voorwaarden mogelijk. Voor toekomstige (woon)ontwikkelingen is vooral binnen de bebouwde kom ruimte, deze locatie valt binnen de bebouwde kom. Een ontwikkeling naar woningen op deze locatie past dus binnen de Omgevingsvisie rekening houdend met de ambities en ontwikkelrichtingen zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie. Er is (momenteel) ook geen sprake van dat het planvoornemen politiek gevoelig ligt en/of maatschappelijke onrust veroorzaakt.
- \* (Eventueel) bezwaar, beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State.
- \* Het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.
- \* Verkooptraject en start bouw.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Nota van Uitgangspunten en anterieure overeenkomst Koekendijk 10 (Bathmen)		
<b>Nummer</b>	2024-904	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Wijnhoud,
<b>Team</b>	DEV-PRO-WG	<b>Datum</b>	25-02-2025

### Inleiding

Met deze mededeling informeren wij uw raad dat voor de locatie Koekendijk 10 in Bathmen een nota van uitgangspunten (zie bijlage) is vastgesteld en een anterieure overeenkomst is aangegaan. Het initiatief betreft de herontwikkeling/herbestemming van de voormalige zuivelfabriek naar 20 appartementen voor diverse doelgroepen. Wij beschouwen dit als een belangrijke ontwikkeling voor het dorp Bathmen en om die reden informeren wij u hierover.

### Kader

- \* Omgevingsvisie Deventer 2019
- \* Gemeentewet
- \* Omgevingswet
- \* Algemene wet bestuursrecht
- \* (Tijdelijk) omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D'
- \* Omgevingsverordening Overijssel 2017
- \* De intentieovereenkomst met betrekking tot het plan (nota 2021-002021)

### Kern van de boodschap

Met het vaststellen van de nota van uitgangspunten en het aangaan van de anterieure overeenkomst is een volgende stap gezet om een passende invulling te geven aan een locatie in het dorp Bathmen. Met de voorgestane herontwikkeling, de bouw van 20 appartementen, wordt een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging gedaan aan dit deel van Deventer die past bij de huidige markt en de locatie. De behoefte aan deze woningen is groot. De inzet is om door deze ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor het dorp en de directe omgeving.

### Nadere toelichting

Het uiteindelijke doel is om het gebied te herontwikkelen naar een gebied met 20 appartementen voor diverse doelgroepen. Als afronding van de intentiefase, de fase waar de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt getoetst, zijn de de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling (in lijn met de routekaart en gebiedsperspectief Bathmen) opgesteld, welke zijn opgenomen in een nota van uitgangspunten. Die uitgangspunten dienen door de initiatiefnemer verder uitgewerkt te worden.

Voor deze ontwikkeling moet een planologische procedure gevolgd worden, in dit geval een wijziging van het omgevingsplan. Dit is nodig om het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen, die op grond van een derde ligt, als dusdanig te verbieden dan wel aan een vergunningplicht te verbinden. De onderzoeken die voor het planologisch traject nodig zijn, moeten worden uitgevoerd en beoordeeld. Hiervoor is een anterieure overeenkomst (AOK) opgesteld. Daarin staan onder meer afspraken over de plankosten, de nadeelcompensatie (planschade) en het vervoltraject. Met het aangaan van de AOK wordt de fase gestart om te komen tot die planologische procedure en een concrete uitwerking van het bouwplan. Daarnaast moet de initiatiefnemer het plan verder uitwerken in een participatietraject welke voldoet aan de gemeentelijke eisen voor participatie. Initiatiefnemer stelt van dit participatietraject een verslag op waarin o.a. is opgenomen wat de opmerkingen, vragen en suggesties van omwonenden zijn en hoe hiermee is omgegaan in de verdere uitwerking.

Gelet op het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer van de gemeenteraad van 20 december 2023 is ons college voor deze wijziging omgevingsplan het bevoegd gezag omdat het plan niet in strijd is met de door uw raad vastgestelde beleid (omgevingsvisie). In de Omgevingsvisie is de locatie aangeduid als 'Bedrijventerrein'. Hierbinnen is een toename van de functie 'Wonen' onder voorwaarden mogelijk. Voor toekomstige (woon)ontwikkelingen is vooral binnen de bebouwde kom ruimte, deze locatie valt binnen de bebouwde kom. Een ontwikkeling naar woningen op deze locatie past dus binnen de Omgevingsvisie rekening houdend met de ambities en ontwikkelrichtingen zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie. De opvatting van ons college is daarnaast dat er (vooralsnog) ook geen sprake van is dat het planvoornemen politiek gevoelig ligt en/of maatschappelijk onrust veroorzaakt.

Bijlage: Nota van Uitgangspunten Koekendijk 10 Bathmen



Herontwikkeling

# Koekendijk 10

## Bathmen

Nota van uitgangspunten

Januari 2025



S.M.



B.M.

Uitgave : Inbreidingslocatie Deventer



## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>	
1.1	Nota van Uitgangspunten	4	
1.2	Aanleiding herontwikkeling	4	
1.3	Beoogd maatschappelijk effect	4	
1.4	Plangebied	4	
1.5	Huidig planologisch regime	5	
<b>2</b>	<b>Omgevingsvisie</b>	<b>6</b>	
<b>3</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>8</b>	
3.1	Uitgangspunten cultuurhistorie, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit		8
3.2	Uitgangspunten archeologie	11	
3.3	Uitgangspunten woonprogramma	11	
3.4	Uitgangspunten parkeren en verkeer	12	
3.5	Uitgangspunten aansluiting op openbaar gebied	13	
3.6	Uitgangspunten ecologie	13	
3.7	Uitgangspunten water	14	
3.8	Uitgangspunten hittestress	15	
3.9	Uitgangspunten milieu	15	
<b>4</b>	<b>Participatie</b>	<b>18</b>	
<b>5</b>	<b>Uitvoering</b>	<b>19</b>	

# 1 Inleiding

## 1.1 Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de herontwikkeling van het bestaande bedrijfspand aan de Koekendijk 10 in Bathmen naar een woonprogramma.

Deze Nota van uitgangspunten zal voor vaststelling worden aangeboden aan het college van Burgemeester en wethouders. De Nota van Uitgangspunten vormt samen met de met initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst, na besluitvorming de basis voor het planologisch product, de inrichting van de buitenruimte inclusief de aansluiting op de openbare ruimte en het bouwplan.

## 1.2 Aanleiding herontwikkeling

IJsseldal B.V. heeft plannen voor herontwikkeling van het perceel Koekendijk 10 in Bathmen. Het betreft hier het pand van de voormalige HUBO-winkel en de voormalige zuivelfabriek IJsseldal. Bij herontwikkeling is de wens van de initiatiefnemer om het pand te transformeren naar een woongebouw.

Door de initiatiefnemer is met de gemeente Deventer een intentieovereenkomst gesloten om in samenspraak de haalbaarheid van woningbouw op dit terrein te onderzoeken. Dit heeft geresulteerd in voorliggend document, een stedenbouwkundige opzet en passend woonprogramma.

## 1.3 Beoogd maatschappelijk effect

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Door de realisatie moet de ontwikkeling een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Bathmen binnen de gemeente Deventer.

## 1.4 Plangebied



*Begrenzing plangebied (in rood)*

Het plangebied ligt aan de Koekendijk 10 aan de buitenzijde van de bebouwde kern van Bathmen en ten noorden van het spoor Deventer – Wierden. Het plangebied behelst de kadastrale percelen, bekend als gemeente Bathmen, sectie L, nummers 23 (gedeeltelijk), 25, 176 en 861. Het plangebied heeft een omvang van circa 9.120 m<sup>2</sup>.

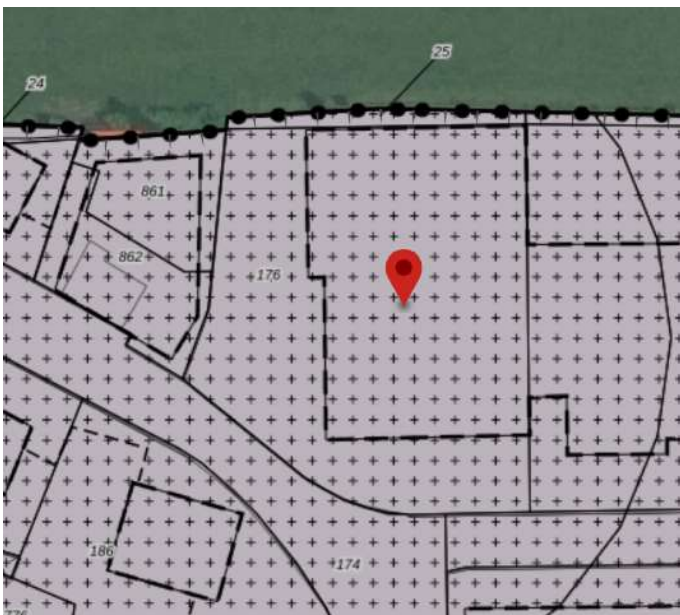


Het gebouw van de voormalige melkfabriek wordt grotendeels begrensd door de wegen Koekendijk en Traasterdijk en bedrijfspercelen. Aan de achterzijde van het plangebied is agrarische cultuurgrond (momenteel weiland) gelegen.

Aan de voorzijde van het plangebied, aan de overkant van de Traasterdijk, is ook een bedrijfsperceel gelegen. Binnen een straal van circa 80 meter van het plangebied zijn verder 10 reguliere woningen gelegen. In de omgeving van het gebied zijn geen Natura 2000-gebieden dan wel grotere verkeerswegen gelegen.

## 1.5 Huidig planologisch regime

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het vigerende (tijdelijke) omgevingsplan onderdeel 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D'. De percelen 25 en 176 kennen (in alfabetische volgorde) de volgende functies 'Aannemersbedrijf', 'Autobedrijf', 'Bedrijfswoning' en 'Wellness'. Het perceel 861 heeft de functie 'Bedrijf – categorie 2' toegekend gekregen. Daarnaast kent het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 4'.

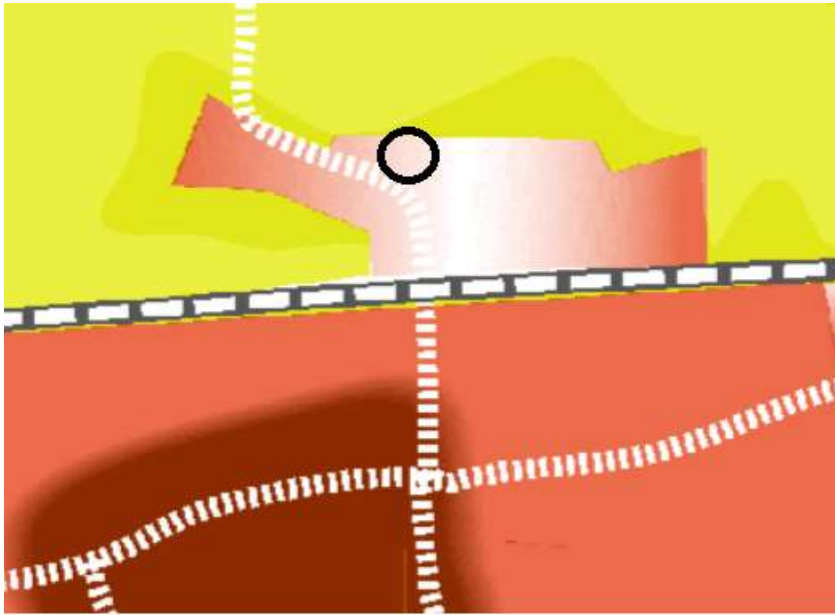


Deze functies laten reguliere woningbouw niet toe. Tevens is het projectvoorstel niet in overeenstemming met de bouwregels.

Een gedeelte van perceel 23 is onderdeel van het plangebied vanwege de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Dat deel is gelegen in het vigerende (tijdelijke) omgevingsplan onderdeel 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.

Om het gewenste projectvoorstel te realiseren is een herziening van het (tijdelijke) omgevingsplan nodig.

## 2 Omgevingsvisie



De omgevingsvisie omschrijft voor Bathmen en voor deze locatie de volgende ambities:

- Méér cultuurhistorische gelaagdheid

Bathmen heeft een sterke eigen identiteit. Dit historisch gegroeide landelijke en dorps karakter willen we koesteren en versterken. De historische dorpskern en de oude bebouwingslinten zijn daar belangrijke onderdelen van. De openbare ruimte in de dorpskern heeft een kenmerkend contrast tussen de stenige straten (Schoolstraat / Molenstraat) en de aaneengesloten reeks van grotere groene ruimtes van de Kerkring, het Kerkplein, Brink en de groenzone langs de Gorsselseweg. De dorpskern en de Deventerweg, Dorpsstraat, Looweg, Hogeweg, Koekendijk, Gorsselseweg, Woertmansweg en Larenseweg hebben karakteristiek uiterlijk, met een gevarieerde, compacte en individuele bebouwing.

- Méér wisselwerking tussen platteland en stad

De binding tussen dorp en platteland is van oudsher sterk aanwezig, zowel in het 'collectief geheugen' van het dorp, als in de beleving van bijvoorbeeld de vele fiets- en wandelroutes. Er zijn een groot aantal 'ommetjes' uitgezet die inmiddels onderdeel zijn van het wandelnetwerk Salland. Meer recreatieve toegankelijkheid met ommetjes en het aansluiten van fietspaden op het fietsnetwerk heeft meerwaarde. Ook de historische bebouwingslinten zorgen voor de verknoping van het dorp met het omringende landschap. We geven ruimte aan initiatieven die de relatie tussen dorp en platteland verder versterken.

- Kwaliteitsimpuls op Deventer schaal

De verkeersstructuur in Bathmen is in grote lijnen op orde. De belangrijkste ontsluitingswegen van het dorp Bathmen zijn de Koekendijk, de Schipbeeksweg, de Gorsselseweg en de Deventerweg. Fietsers kunnen gebruik maken van alle wegen binnen de bebouwde kom. Enkele belangrijke ontsluitende wegen hebben fietsvoorzieningen. De intensiteitspieken in het fiets - verkeer worden veroorzaakt door schoolgaande jeugd en de fietsritten van en naar de sportvelden. Veiligheid en recreatie zijn gediend bij een netwerk van fietsroutes. De behoefte daaraan zal door vergrijzing en de verdere groei van het e-bikeverkeer alleen maar toenemen.

Het reguliere openbaar (bus)vervoer staat als gevolg van bezuinigingen bij het Rijk en de Provincie Overijssel (vervoerautoriteit) onder druk. Heropening van het ooit aanwezige station behoort tot de mogelijkheden: een aantal Bathmenaren zet zich hier actief voor in. Naast het openbaar vervoer zijn er mogelijkheden voor door bewoners georganiseerd 'vervoer op maat', bijvoorbeeld via het Bathmense Contact Team.

- De kracht van Deventer benutten

Door de vergrijzing en ontwikkelingen in de zorg doen Bathmenaren een steeds groter beroep op elkaar om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Dit 'noaberschap' wordt gestimuleerd.

- Waardevast ondernemen

We willen de beschikbaarheid van voorzieningen op peil houden.

- Ongedeelde samenleving

Er zijn bouw mogelijkheden binnen de kom. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen stemmen we de woningbehoefte af met vertegenwoordigers van de inwoners van Bathmen. We zien vooral een behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens, starters en senioren.

- Veilig en gezond leven

Een aantrekkelijke en groene openbare ruimte stimuleert om elkaar te ontmoeten en voor een actief en gezond gedrag. Het kunnen maken van 'ommetjes' in een aantrekkelijke groene omgeving hoort daarbij. Vanuit klimaatbestendigheid koesteren we het groene karakter van Bathmen. Naast de groenstructuur in en om de kern en de boomstructuren langs onder andere de Dorpsstraat en de Schipbeeksweg dragen ook de groene dorpsranden bij. Bewoners waarderen de woonkwaliteit met veel rust, ruimte en groen in en rondom de woongebieden. Voor het mengen van wonen met andere functies zien we daarom vooral ruimte in de dorpskern en langs de Looweg en Koekendijk. Maatregelen tegen het spoorweggeluid blijft een wens. Er is daarbij veel aandacht nodig voor de landschappelijke inpassing.

- Duurzaam ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan energieneutraliteit en klimaatbestendigheid. In een aantal dichter bebouwde delen van het dorp is sprake van hittestress. Het omvormen van overbodige verharding naar groen kan bijdragen aan het klimaatbestendig houden van Bathmen.

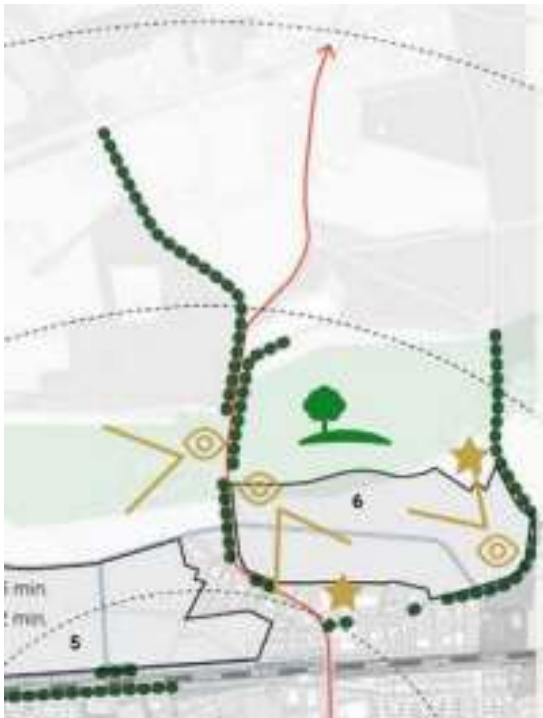
Een ontwikkeling van woningen op deze locatie past dus binnen de Omgevingsvisie rekening houdend met de ambities en ontwikkelrichtingen zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie.

### 3 Randvoorwaarden

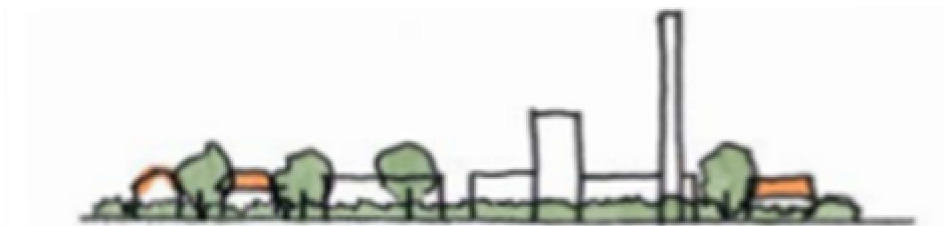
In de volgende paragrafen worden de uitgangspunten uit een gezet aan de hand van de bijbehorende nummering. Dit gaat veelal gepaard met eerst een algemene kenschets.

#### 3.1 Uitgangspunten cultuurhistorie, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

Het plangebied bevindt zich in de dorpsrandzone met belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Zo zijn de typische enken rondom Bathmen karakteristiek voor een esdorp. Denk ook aan de open zichten op het essenlandschap (noordelijk van de locatie), zicht op het iconische bedrijfscluster met de oude schoorsteen en waardevolle bomenrijen. Onderstaand kaartbeeld uit het Gebiedsperspectief dorpsrand Bathmen (dec. 2022) illustreert de bestaande waarden. Behoud en versterk deze bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Hierbij de link naar dit document: <https://www.deventer.nl/woningbouw-1/woningbouw-bathmen-1/gebiedsperspectief-dorpsrand-bathmen.pdf>.



De ligging van de voormalige melkfabriek in de dorpsrandzone vraagt bij herontwikkeling een zorgvuldige inpassing. Versterk de kwaliteit van het aanzicht van de dorpsrand door een landschappelijke inpassing. Hieronder een schetsmatige impressie (uit Gebiedsperspectief dorpsrand Bathmen) voor een landschappelijke inpassing waarbij er in het aanzicht afwisseling is tussen bomenrijen, groenstroken/boschages en voorkanten.



De Koekendijk is één van de entreewegen aan de noordzijde van het dorp Bathmen. De fabriek staat op een prominente plek met zichtlijnen vanaf zowel het noorden als vanaf de dorpszijde. Vanaf de Koekendijk zijn de gevels van het gebouw en de vrijstaande schoorsteen prominent zichtbaar.

## **1. Behoud gebouw**

De belangrijkste onderdelen van het pand, de voormalige melkfabriek, moeten behouden blijven, te weten:

- Hoofdvolume uit 1905 en uitbreiding uit 1938
- Toren met klok
- Schoorsteen. Bovendien moet vanaf de Koekendijk sprake zijn van een vrije zichtlijn op de schoorsteen. De schoorsteen moet ook in eigendom en beheer blijven van de ontwikkelende partij.
- Glas-in-loodramen uit 1938
- Integreeren van de lichtstraten in het ontwerp
- Het laad- en losplatform aan de straatzijde

Aanpassingen aan het bestaande gebouw zijn wel mogelijk. Deze aanpassingen komen voort uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit. Voor de randvoorwaarden van toevoegingen aan het gebouw wordt verwezen naar punt 6.

## **2. Cultuurhistorisch waardevolle onderdelen**

Er moet zorgvuldig worden omgegaan met cultuurhistorisch waardevolle onderdelen zoals:

- Behoud van het melkplatform dat in het zicht blijft als dominant en herkenbaar gevelement
- Een restauratieve aanpak van het metselwerk en de gevels
- Behoud van de hiërarchie in het gevelbeeld tussen begane grondverdieping en bovenverdieping

## **3. Bouwkundige ingrepen**

Ingrepen op het gebied van (thermische en akoestische) isolatie, onderhoud aan de buitenzijde, waar nodig versterkingen aan de constructie en/of het casco en de nodige creatie van extra daglicht, buitenruimte of aansluiting op openbaar gebied zijn afgestemd op de aanwezige architectuurhistorische, historisch-stedenbouwkundige en bouwhistorische waarden, zoals beschreven in het bouwhistorisch rapport van GMA Advies (Rapport 22-1416BHO, november 2022).

## **4. Ensemble van industriële panden**

Het pand moet als ensemble met de naastgelegen industriële panden benaderd worden. Zij vormen qua uitstraling (en voormalige functionaliteit) één geheel. Eventuele overstekken, balkons of andere beëindigingen zijn ondergeschikt en zorgvuldig mee ontworpen. Zij mogen niet voor de voorgevelrooilijn van het naastgelegen industriële pand steken.

## **5. Materialisering ramen en kozijnen**

Er moet gebruik worden gemaakt van hoogwaardige, industriële materialisering van ramen en kozijnen, passend bij de industriële kwaliteiten van het gebouw. Kunststof beplating, ramen en kozijnen zijn niet toegestaan.

## **6. Nieuwe toevoegingen**

Nieuwe toevoegingen aan het gebouw zijn denkbaar, mits deze qua schaal, architectuur, aansluiting en sfeer passen bij het fabriekscomplex. Eventuele dakopbouwen zijn hoogwaardig gematerialiseerd en vormgegeven. De vormgeving is te allen tijde zorgvuldig, en kan zowel vanuit contrasterende ontwerpfilosofie als vanuit een meer analoge benadering in overeenstemming met de bestaande architectuur vormgegeven worden. Nieuwe toevoegingen die worden gedaan aan het gebouw hebben een onderlinge samenhangende materialisering om afleesbaar te blijven als nieuwe toevoeging.

## **7. Installaties**

Installaties moeten een integraal onderdeel van het planontwerp zijn en in pandig worden geplaatst.

## 8. Buitenruimte

De (her)inrichting van de buitenruimte moet integraal onderdeel uitmaken van het plan en sluit aan bij het industriële karakter van het gebied, maar komt ook tegemoet aan opgaven op het gebied van klimaatadaptatie, het tegengaan van hittestress en het verbeteren van de biodiversiteit. Speciale aandacht wordt gevraagd voor de beeldkwaliteitseisen voor de plekken waar openbare en private ruimte op elkaar aansluiten. Het gebouw biedt kansen voor de inrichting van een collectieve daktuin.

## 9. Aanzicht dorpsrand

De kwaliteit van het aanzicht van de dorpsrand moet versterkt worden door een adequate landschappelijke inpassing (in lijn met gebiedsperspectief dorpsrand Bathmen).

## 10. Relatie met landschap

De relatie met het landschap moet versterkt worden. De huidige schoorsteen fungeert daarbij als landmark vanuit haar omgeving en geeft identiteit aan het complex. Daarnaast benadrukt het de van oudsher centrale ligging in het landelijk gebied (met een directe relatie van de melkfabriek met boerderijen in haar omgeving). Respecteer en benadruk deze historische relatie.



## 11. Zichtlocatie

Met de herinrichting van de buitenruimte moet worden aangesloten bij de omgeving van het plangebied omdat het op een zichtlocatie ligt aan een belangrijke toegangsweg van het dorp. Het gebouw met de buitenruimte moet zich op de waardevolle zichtlijnen representatief presenteren.

## 12. Terreininrichting

- Het huidige terrein is zeer stenig en functioneel ingericht ingegeven door de voormalige functie van het pand. De wijziging van functionaliteit moet gepaard gaan met ontharding en vergroening van het terrein met behoud van haar industriële karakter. Hergebruik van materialen levert hier een bijdrage aan (bijvoorbeeld hergebruik van de aanwezige stelconplaten).
- Inventariseer en sluit hierbij aan bij waardevol bestaand groen (onder andere bestaande leibomen).
- Bij de inrichting moet rekening worden gehouden met een goede inpassing van de bestaande panden aan de Koekendijk 12 en 14.



## 3.2 Uitgangspunten archeologie

Het gehele plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4'. De beoogde ingrepen brengen hoogstwaarschijnlijk weinig tot geen bodemroerende activiteiten met zich mee, zodoende ook weinig tot geen bodemroerende activiteiten welke dieper reiken dan 0.5 meter onder maaiveld. De kans op het verstoren van archeologische resten wordt daarom minimaal geacht. Derhalve hoeft bij deze werkzaamheden geen rekening gehouden te worden met archeologie.

Indien hiervan wordt afgeweken en in de niet-onder kelderde delen van het pand of in de buitenruimte wél bodemroerende activiteiten plaatsvinden, er rekening gehouden dient te worden met eventueel verstoren van archeologische resten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan grootschalige aanleg van nutsvoorzieningen en infiltratiekranten. In een dergelijk geval is afhankelijk van de aard en omvang van de verstoring (en het vigerend beleid inzake waarde 4 van de dubbelbestemming archeologie), mogelijk een meldingsplicht of archeologisch onderzoek noodzakelijk.

## 3.3 Uitgangspunten woonprogramma

Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is het in 2021 door de gemeenteraad vastgestelde "Routekaart Wonen en voorzieningen Bathmen". Hierin is de ambitie voor het woningbouwprogramma voor het dorp vastgesteld. Het programma uit de routekaart Bathmen gaat uit van een toename van 650 woningen tot 2035. Daarmee wordt voorzien in de lokale woningbehoefte én in de ambitie voor een extra inwonersgroei van Bathmen in 2035.

### 13. Doelgroepen

Bij de herontwikkeling wordt ingezet op een mix van wooneenheden voor de doelgroepen starters en ouderen, waarbij jongeren en ouderen gezamenlijk in het complex wonen en aandacht voor elkaar hebben:

Woningbouwprogramma	Starters*/kleine huishoudens	Senioren**/overige huishoudens	Totaal
<u>Betaalbare koop-laag (max €299.999,- prijspeil 2024)</u>  en/of <u>middendure huur (max €1.157,95)</u>	Ten minste 10%		Ten minste 10%
<u>Betaalbare koop-midden (max. €350.000,- prijspeil 2024)</u>  en/of <u>middendure huur €1.157,95)</u>	Ten minste 10%		Ten minste 10%
<u>Betaalbare koop-hoog (max € 390.000 prijspeil 2024)</u> en/of <u>middendure huur (max. €1.157,95, prijspeil 2024)</u>	Circa 20%	Circa 30%	Circa 50%
<u>Vrije sector koop (duur, vanaf €390.001,-, prijspeil 2024)</u> en/of <u>Vrije sector huur (duur, vanaf €1.157,95, prijspeil 2024)</u>		Circa 30%	Circa 30%
	Circa 40%	Circa 60%	100%

#### Starters\*

Onder betaalbare koop-laag voor de doelgroep starters (jongeren) wordt verstaan betaalbare woningen met een basiskwaliteit, waarvan minimaal 10% van de woningen een v.o.n. prijs van maximaal € 299.999, - (prijspeil 2024) hebben.

### Senioren\*\*

Onder betaalbare koop-hoog en middendure huur voor de doelgroep senioren wordt verstaan gelijkvloerse rolstoel- en rollator-toegankelijke woningen waarvan de betaalbare koop-hoog met een v.o.n. prijs van maximaal € 390.000,- (prijspeil 2024).

In de anterieure overeenkomst zijn de diverse begrippen en verplichtingen met betrekking tot het woonprogramma nader uit een gezet.

## 14. Ontwerp woningen

Bij de uitwerking van de ontwerpen voor de woningplattegronden moet rekening worden gehouden met:

- Betaalbare koopwoningen voor starters hebben een gebruiksoppervlak (gbo) > 40 m<sup>2</sup>
- Seniorenwoningen hebben een gbo van > 60 m<sup>2</sup>.
- De woning en het woongebouw zijn vanuit de buitenruimte toegankelijk voor senioren en mensen met een fysieke beperking om zelfstandig te kunnen wonen en te bezoeken. De bewoners zijn hierdoor mobiel en kunnen ondanks hun fysieke beperkingen zelfstandig functioneren buiten hun eigen woning en directe woonomgeving.
- Woningen en woongebouwen die voor ouderen of mensen met een beperking worden gebouwd zijn voor een scootmobiel aangepast. In de woning en het woongebouw is daarom één of meerdere (toegankelijke)stallingsruimte(s) voor scootmobiel en E- bike met een oplaadpunt.
- In de woning moet het verlenen van zorg mogelijk zijn. In de woning gaat het om:
  - Voldoende ruimte voor een tillift om in de slaapkamer hulp te verlenen
  - Voldoende ruimte om hulp te verlenen in de douche en de toiletruimte
- Vlakke toegangsroute
- Drempelloos
- Ruime deurbreedte en draaicirkels (rollator-toegankelijk)
- Voldoende ruimte in (bad)kamer en keuken (om beugels te installeren en hulpmiddelen te gebruiken)
- Stopcontacten voor opladen van voorzieningen zijn aanwezig in stalling
- Voordeur welke met het aanbrengen van een deuropener automatisch te openen is.
- Bij centrale entree camera en op afstand te openen entree
- Met de fiets kom je makkelijk in en uit de (fiets)berging (denk aan beperkte hellingshoek en makkelijk te openen deuren.

## 15. Inrichting buitenruimte

Bij de uitwerking van een overzichtelijke en veilige buitenruimte voor minder validen moet rekening worden gehouden met:

- Brede looppaden met voldoende verlichting
- Geen doodlopende paden
- Geen afwisseling van het pad zorg voor eenduidigheid
- Geen hoogte verschillen
- Geen obstakels in de route (palen, borden ect)
- Geen drukke patronen op de grond, geen glimmende en reflecterende patronen, gebruik geen gekleurde stoeptegels, geen donkere tegels (worden geregistreerd als gat)
- Goede bewegwijzering met herkenbare symbolen .

## 3.4 Uitgangspunten parkeren en verkeer

### 16. Aantal parkeerplaatsen

Het gemeentelijk parkeerbeleid schrijft voor dat iedere ontwikkeling in principe in de eigen parkeerbehoefte moet voorzien. Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen voor 'wonen' toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013 (zie [www.deventer.nl/parkeernormen](http://www.deventer.nl/parkeernormen)). Voor de parkeernormering is het grondgebied van Deventer ingedeeld in een vijftal zones. Het plangebied

bevindt zich in de zone 'rest bebouwde kom'. Benoemd zijn het totaal aantal plaatsen. Minimaal 0,3 dient hiervan voor bezoekers toegankelijk te zijn.

### **17. Parkeerplaatsen Traasterdijk**

De 8 parkeerplaatsen aan de Traasterdijk zijn thans in gebruik bij de autodealer ten oosten van het perceel. Om meegeteld te kunnen worden, moeten deze in de vormgeving gescheiden te worden van het perceel daarnaast, en moeten deze worden voorzien van een indicatie 'parkeren uitsluitend voor bewoners < adres ontwikkeling >'. Deze plaatsen dienen blijvend, aantoonbaar beschikbaar te zijn ten behoeve van de ontwikkeling.

### **18. Vormgeving en maatvoering**

Qua vormgeving en maatvoering van parkeerplekken is de NEN 2443:2013, inclusief eventuele draaicirkels van toepassing.

### **19. Ontsluiting**

De locatie is in de huidige situatie ontsloten vanaf de Koekendijk. Uitgangspunt is dat er ten aanzien van de aansluiting op de openbare weg er sprake moet zijn van een verkeersveilige en goed leesbare oplossing. Van belang is dat de in/uitgang verkeerskundig als inrit zichtbaar is, zodat verkeer op de openbare rijbaan voorrang heeft.

## **3.5 Uitgangspunten aansluiting op openbaar gebied**

Voor een goede aansluiting op de openbare ruimte is het van belang om goed in beeld te brengen wat de bestaande situatie is en wat de nieuwe situatie wordt. Overgangen van openbaar naar privé dienen duidelijk zichtbaar vormgegeven te worden. Opdat ook het eigendom, beheer en onderhoud duidelijk wordt gemaakt.

### **20. Overgang openbaar naar privé**

De overgang van openbaar naar privé moet in overeenstemming zijn met het PvE Openbare Ruimte: [PVE: Programma van Eisen Openbare ruimte | Gemeente Deventer](#) en worden goedgekeurd door de gemeentelijke beheergroep. Bij wijzigingen aan bestaande en/of toekomstige openbare ruimte dienen minimaal de projectdefinitie (een projectspecifiek PvE, het VO en het DO) daarvan ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Beheergroep.

### **21. Bomen**

Indien er werkzaamheden plaatsvinden binnen de invloedssfeer/eindkroonbreedte van bomen dan is voor deze bomen een boom effect analyse (BEA) noodzakelijk. Bij de toetsing van het VO hoort de eventueel benodigde BEA bij de stukken voor de Beheergroep te worden bijgevoegd.

### **22. Beleidslijn openbare ruimte bij particuliere initiatieven**

De beleidslijn met betrekking tot openbare ruimte bij particuliere ruimtelijke initiatieven (memo d.d. 18 januari 2023) is van toepassing.

## **3.6 Uitgangspunten ecologie**

### **23. Protocol**

Bij sloop/renovatie/bouwwerkzaamheden moeten de werkzaamheden uitgevoerd worden middels een ecologisch werkprotocol (EWP). Hierbij wordt er voorkomen dat er verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan en dient er daarnaast 10 procent extra aan verblijfplaatsen gerealiseerd worden.

## **24. Adviezen en mitigerende maatregelen**

In de uitgevoerde natuurtoets kwam naar voren dat op het terrein een paarverblijf van de ruige dwergvleermuis en een zomerverblijfplaats van de laatvlieger aanwezig is. De in de onderzoeken opgenomen adviezen en mitigerende maatregelen moeten opgevolgd worden. Behalve de verblijfplaatsen dient er ook gewerkt te worden aan het verbeteren/versterken van de groen-blauwe structuur door in het groenplan een kwaliteitsimpuls te geven doordat de nieuwe aanplant helpt om het leef- en foerageergebied van de beschermde soorten te verbeteren. Dit is een vereiste uit de ontheffing die de Provincie Overijssel aan de gemeente verleend heeft om te mogen werken met het Soort Management Plan (SMP).

## **25. Natuurinclusief bouwen**

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Bij (nieuw) bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen uitgangspunt. De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit, Schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van inheemse beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit. Natuurinclusief bouwen is een voorwaarde. Er is een keuze uit verschillende maatregelen die getroffen kunnen worden waarbij 15 punten gehaald moeten worden, waarbij het complex als één geheel wordt gezien.

## **3.7 Uitgangspunten water**

### **26. Riool**

De nieuwe wooneenheden moeten voor het vuilwater aangesloten worden op het gemeentelijke riool. Het advies is om de huidige huisaansluiting te inspecteren en te controleren om inzicht te verkrijgen in de staat van de huisaansluiting, de grootte en de ligging.

### **27. Hoogte plangebied**

Bij de herinrichting moet het perceel hoger komen te liggen dan de goothoogte van de weg. De gebouwen dienen minimaal een drempelhoogte te hebben van minimaal 25 cm ten opzichte van de goothoogte van de weg. Dit kan niet gerealiseerd worden.

### **28. Infiltratie hemelwater**

Bij nieuwbouw en verbouw moet het hemelwater maximaal geïnfiltreerd worden op het eigen terrein. Er geldt dat de perceeleigenaar bij nieuwbouw zorgt voor een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak (daken en verhardingen) op eigen terrein. Er mag geen ondergrondse aansluiting voor hemelwater gerealiseerd worden.

### **29. Grondwaterproblemen**

De initiatiefnemer heeft de verantwoordelijkheid om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen voorkomen.

### **30. Watertoets**

Er moet een aanvraag voor een watertoets gedaan worden. Na de watertoets zal het waterschap uitgangspunten meegeven aan de initiatiefnemer.

### **31. Overleg met Waterschap Rijn en IJssel**

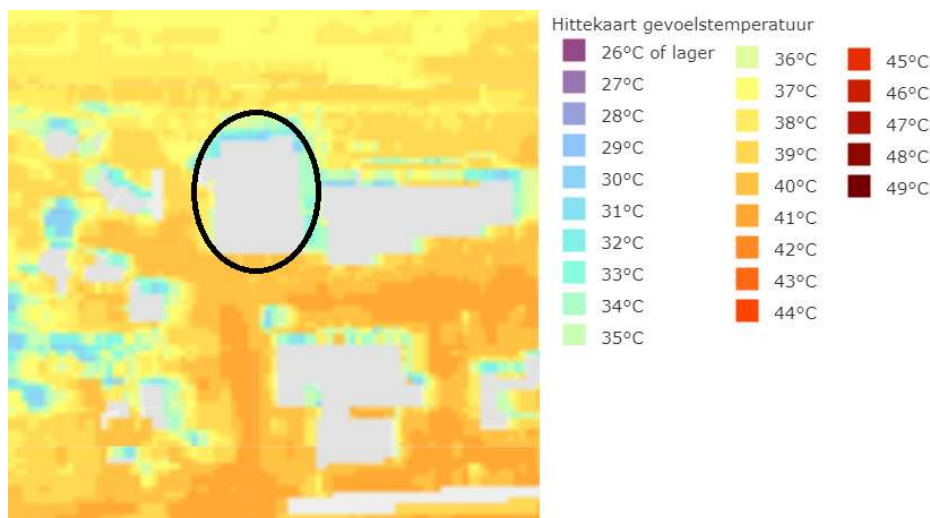
Er moet een overleg met het Waterschap Rijn en IJssel en de gemeente Deventer georganiseerd worden. Vervolgens werkt een bureau namens de initiatiefnemer een plan uit aan de hand van minimaal de volgende stappen:

- Het schetsmatig uitwerken waterhuishouding rekening houdend met stedenbouwkundige inrichting en klimaatbestendigheid wat betreft droogte en hitte;

- Het berekenen van de benodigde berging op basis van de kaders en het uitgevoerde grondonderzoek;
- Het uitvoeren van de benodigde hydraulische berekeningen;
- Het bespreken (incl. verslag) van de rapportage met de gemeente en het waterschap;
- Het bijstellen van de rapportage op basis van het overleg.
- Het opstellen van een waterparagraaf ten behoeve van het planologische product inclusief afstemming met gemeente en het waterschap.

### 3.8 Uitgangspunten hittestress

Op de hittestresskaart geeft de locatie een behoorlijk hoge gevoelstemperatuur aan (het rondje op de kaart is de locatie Koekendijk).



### 32. Tegengaan hittestress

Hittestress moet worden tegengegaan, zowel in het gebouw als daarbuiten:

- In het gebouw moet worden voorkomen dat te veel warmte binnenkomt, overmatige warmte geventileerd wordt en passief of actief gekoeld kan 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. Daarnaast spelen overstekken, bouwmassa, type van het glas en zomernacht en/of spuiventilatie een grote rol.
- In de buitenruimte moet zo min mogelijk verharding worden toegepast, oftewel meer bomen en begroeiing. Dit heeft een directe relatie met het behalen van de doelstellingen voor ecologie en biodiversiteit.

### 3.9 Uitgangspunten milieu

Versillende milieuaspecten spelen bij de planontwikkeling een rol en moeten door de initiatiefnemer worden onderzocht of onderbouwd worden. Voor de planvorming zijn een aantal aspecten al onderzocht. Dat moet door de initiatiefnemer nog wel worden aangepast naar de wet- en regelgeving van de Omgevingswet.

Voor de nieuwe woningen is het van belang om na te gaan of sprake is van een toereikend woon- en leefklimaat. Verder is het belang dat de woningen niet belemmerend zijn voor de ontwikkeling van bedrijven. Gelet hierop wordt onderstaand nader ingegaan op diverse milieuaspecten (in alfabetische volgorde).

### 33. Bedrijven en milieuzonering

Het plan ziet toe op de realisatie van woningen welke doorgaan als een milieugevoelige functie. De bijbehorende parkeerplaatsen zijn geen milieugevoelige functie. De omgeving waarbinnen het

plangebied is gelegen typeert zich als een gemengd gebied. Onderbouwd moet worden aangetoond dat voor de woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden gelet op de omliggende 'hinderfuncties'.

#### **34. Bodem**

Het plan voorziet in de bouw van appartementen binnen en bovenop een voormalig bedrijfsgebouw. Daarmee is sprake van nieuwe verblijfsfuncties voor personen, met een grotere verblijftijd ten opzichte van de voormalige bedrijfsmatige situatie. Gelet hierop moet de bodemkwaliteit worden onderzocht. De ontwikkelaar heeft hiervoor reeds een verkennend bodemonderzoek in combinatie met verkennend asbestonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen beperkingen worden gesteld aan het toekomstig gebruik. Dit onderzoek maakt ter zijner tijd onderdeel uit van de ruimtelijke procedure.

#### **35. Duurzaamheid**

In het op te stellen planologisch product moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe duurzaamheid is uitgewerkt. De gemeentelijke ambitie is namelijk dat Deventer in 2030 klimaat- en energieneutraal is. Aanbevolen wordt de duurzaamheid van de planontwikkeling te meten met behulp van een geëigende beoordelingsmethode. Er zijn meerdere methodes denkbaar. Duurzaamheid moet in de plannen op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen. Zaken als energietransitie, circulaire economie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en milieu hebben hier een nadrukkelijke plek in.

#### **36. Externe veiligheid**

Gelet op de afstanden tot de spoorlijn tussen Deventer en Wierden, wat een transportroute voor gevaarlijke stoffen is, moet het aspect externe veiligheid nader worden onderzocht.

#### **37. Geur**

Gezien de ruime afstand van dichtstbij gelegen veehouderijen met dieren met geurfactor en met vaste afstanden is het voldoende aannemelijk dat geurbelasting onder de geurnorm blijft en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn er reeds woningen gelegen tussen de beoogde woningen en de aanwezige geur belastende functies. Er zijn geen geurberekeningen nodig wel moet aandacht worden besteed in het planologische product aan geur van veehouderijen.

#### **38. Geluid**

Aangetoond dient te worden of voldaan kan worden aan de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Om dit aan te tonen dient een akoestisch onderzoek overlegd worden. Voor individuele bedrijven en voorzieningen is het advies uit 'Bedrijven en milieuzonering' van toepassing.

#### **39. Gezondheid**

De schoorsteen is uitgerust met meerdere antennes die elektromagnetische golven uitzenden dan wel ontvangen. Vanwege de op relatief geringe afstand tot de geprojecteerde woningen dient hier rekening mee worden gehouden. Alle zendmasten in Nederland moeten aan de blootstellingslimieten van 'International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection' (ICNIRP) voldoen. De blootstellingslimieten houden rekening met kwetsbare groepen zoals kinderen, zwangere vrouwen, ouderen en zieken. De totale hoeveelheid elektromagnetische straling moet altijd onder de limieten blijven. Geadviseerd wordt de nieuwe bewoners hierover vroegtijdig te informeren.

#### **40. Luchtkwaliteit**

Plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Het plan draagt in niet in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

#### **41. Niet gesprongen explosieven**

Binnen de fysieke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste ontwikkelaars/grondroeders houden hier wel

rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de arbo-wetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. De gemeente heeft historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Het plangebied is aangeduid als verdacht voor NGE. Er is voor de gemeente Deventer een stappenplan ontwikkeld, op basis hiervan is een PRA (Projectrisicoanalyse) bij grondwerkzaamheden aan te bevelen. Verdere informatie hierover is te verkrijgen via de bodemadviseurs van de Omgevingsdienst IJsselland.

#### **42. Project-mer-beoordeling**

De mer-regelgeving is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

De beoogde activiteiten en functies vallen onder categorie J11.2 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. In kolom 2 wordt vermeld 'niet van toepassing', wat betekent dat geen directe project-mer-plicht geldt. Er kan worden volstaan met een project-mer-beoordeling. Uit de project-mer-beoordeling moet duidelijk worden of het project aanzienlijke milieueffecten heeft. De initiatiefnemer zal een aanmeldnotitie moeten aanleveren bij het bevoegd gezag.

#### **43. Spuitzones**

Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen kunnen worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen woningen en bijbehorende tuinen.

Op basis van jurisprudentie is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 meter tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is binnen een afstand van 50 meter een agrarische perceel (grasland) gelegen waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk is. In de zone binnen 50 meter vanaf de woonfunctie dient in het TAM-omgevingsplan te worden opgenomen dat het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen verboden is dan wel aan een vergunningplicht verbonden is. Een vergunning wordt slechts verleend als er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Als leidraad kan hierbij het TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele dienen. Dit dient in overleg met de eigenaar van het naastgelegen perceel plaats te vinden.

#### **44. Stikstof**

Planuitvoering kan mogelijk gepaard gaan met effecten op beschermde natuurwaarden. Het is verplicht vooraf te toetsen of plannen conflicteren met beschermde natuurwaarden. Emissies van stikstof kunnen over grotere afstand tot negatieve effecten leiden op natuur. Middels een AERIUS-berekening dient door de initiatiefnemer de stikstofemissie en -depositie te worden bepaald.

#### **45. Trillingen**

Gezien de beperkte afstand tot de spoor tussen Deventer en Wierden kan trillingshinder als gevolg van treinverkeer niet op voorhand worden uitgesloten. Gelet hierop moet onderzoek worden verricht naar trillingshinder.

## 4 Participatie

We vragen een zorgvuldig participatieproces omdat:

- door met elkaar in gesprek te gaan, komen de verschillende belangen eerder op tafel en kan worden gezocht naar creatieve oplossingen,
- plannen worden breder gesteund doordat belanghebbenden zich vanaf een vroeg stadium betrokken voelen, en
- vooraf betrekken betekent vaak minder bezwaren achteraf.

De initiatiefnemer is de kartrekker van het participatieproces. De verantwoordelijkheid van het proces en de juiste invulling ligt bij de initiatiefnemer.

In het participatieverslag wordt gevraagd aan te geven welke belanghebbenden er zijn betrokken, hoe ze zijn betrokken en wat er gedaan wordt met de opgehaalde informatie.



# 5 Uitvoering

## **Uitvoering**

IJsseldal B.V. kan aan de hand van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling van woningbouw op de locatie aan de Koekendijk 10 in Bathmen.

Voor het plangebied is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

## **Vervolg**

Na besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders over de Nota van Uitgangspunten en het aangaan van de anterieure overeenkomst kan de initiatiefnemer het plan verder uitwerken naar VO Bouwplan, VO Inrichtingsplan privé buitenruimte (inclusief aansluiting openbare ruimte) en haalbaarheidsscan (de voor de haalbaarheid van de ontwikkeling relevante onderzoeken). Dit wordt in samenhang met elkaar gedaan. Ook is daarbij per randvoorwaarde zoals opgenomen in voorliggende Nota van Uitgangspunten inzichtelijk gemaakt hoe de uitwerking zich daartoe verhoudt. Bij een eventuele afwijking is daar een onderbouwing aan toegevoegd. Als deze VO's en bijbehorende documenten compleet zijn, dan worden ze beoordeeld aan onder andere de vastgestelde Nota van Uitgangspunten en de anterieure overeenkomst. Na een akkoord kunnen de documenten verder uitgewerkt worden naar DO's. Parallel hieraan kan door de initiatiefnemer het planologische product (wijziging omgevingsplan) worden opgesteld die door de gemeente Deventer in procedure wordt gebracht.