

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan	:	Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Sluiten intentieovereenkomst Deventerweg 3-5 in Bathmen
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud
Notanummer	:	2026-144
Datum B&W-vergadering	:	24-03-2026
Team	:	Team Omgevingsvergunningen
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Parafen voor akkoord nota	:	<ul style="list-style-type: none">• 19-03-2026: Teamleider Wonen en Gebiedsontwikkeling• 18-03-2026: Wethouder
Parafen voor agendering	:	<ul style="list-style-type: none">• 19-03-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
Bijlagen bij deze nota	:	00 Definitieve versie IOK Deventerweg 3-5 Bathmen.pdf,01 tekening plangebied IOK Deventerweg 3-5.pdf,02a 20251209 Planvisie Deventerweg Bathmen 1.pdf,02b 20251209 Planvisie Deventerweg Bathmen 2.pdf
Datum definitieve akkoord	:	24-03-2026

Besluit

1. De intentieovereenkomst 'Deventerweg 3-5, Bathmen' met Nikkels Projecten BV aan te gaan

Status: Openbaar

Inleiding

Initiatiefnemer Nikkels Projecten B.V., eigenaar van het perceel aan de Deventerweg 3-5 in Bathmen te Deventer wil de huidige bebouwing slopen en 11 grondgebonden woningen ontwikkelen. Een eerder plan voor zorgwoningen bleek niet haalbaar. Het plangebied ligt in het dorp Bathmen aan de doorlopende Deventerweg in de buurt van het dorpscentrum.

Voor het initiatief is medio 2025 al een vooroverleg doorlopen. We zien kansen voor herontwikkeling naar woningbouw, maar er zijn nog de nodige aandachtspunten. We hebben de vorige intentieovereenkomst met Nikkels beëindigd. Het budget dat nog over was is aan hen terugbetaald. We willen een nieuwe intentieovereenkomst aan gaan voor dit alternatieve plan om de gemeentelijke kosten te kunnen verhalen.

Informatie over de locatie en het project:

Het plan is om zes levensloopbestendige woningen in het betaalbare segment (onder de NHG-grens) te ontwikkelen, twee eengezinswoningen en drie levensloopbestendige woningen in de vrije sector. In het omgevingsplan heeft het perceel de aanduidingen 'Bedrijfswoning' en 'Smederij', waardoor de voorgestelde ontwikkeling niet binnen het geldende omgevingsplan past. De huidige bebouwing staat leeg en zal worden gesloopt.

In de omgevingsvisie valt dit perceel onder rustig wonen op de grens met het gemengde dorpsmilieu. Het toevoegen van woningen op deze locatie past binnen de Omgevingsvisie.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het realiseren van extra woningen in categorieën waar behoefte aan is (6 betaalbare woningen o.a. voor starters en 5 duurdere, waarvan 3 levensloopbestendig), waarmee wordt bijgedragen aan de doelstelling om meer woningen te bouwen voor deze doelgroepen, deels door te verdichten binnen de stads- en dorpsgrenzen.

Kader

- Omgevingsvisie Deventer 2019
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D
- Woonvisie Deventer 2024
- Gebiedsvisie dorpsrand Bathmen 2022
- Algemene wet bestuursrecht
- Omgevingsverordening Overijssel 2017
- Welstandsnota Deventer

Betrokken partijen en participatie

Betrokken partijen zijn de omwonenden in de omgeving en Belangenvereniging Bathmen, werkgroep wonen.

Het betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de participatie en heeft hiervoor een participatieplan aangeleverd, die wij hebben goedgekeurd. Voor publicatie van dit besluit worden omwonenden uitgenodigd voor een bijeenkomst. Daarin wordt de globale planopzet gedeeld (informerend/verkenkend). Daarna volgt nog een bijeenkomst waarin reacties worden opgehaald en een derde waarin wordt gedeeld wat er is opgehaald en met de reacties is gedaan, een toelichting op de gemaakte keuzes wordt gegeven en de vervolplanning wordt gedeeld. Vanuit de gemeente zijn we aanwezig bij de inloopbijeenkomsten om eventuele vragen te kunnen beantwoorden.

Toelichting op participatiebeleid

Het betreft geen gemeentelijk initiatief, dus het participatiebeleid is niet van toepassing. Wel is in het kader van de planologische procedure sprake van verplichte participatie door de initiatiefnemer en kijken wij daar in mee.

Argumenten voor en tegen

1.1 Een intentieovereenkomst borgt de procesafspraken en het kostenverhaal.

De intentieovereenkomst is de start van de haalbaarheidsfase. In deze fase gaan initiatiefnemer en gemeente op diverse onderdelen concreet de haalbaarheid en inpasbaarheid van het plan op deze locatie verder onderzoeken.

1.2 De behoefte aan met name betaalbare en levensloopbestendige woonruimten is groot in Bathmen. Het toevoegen van deze woningen voldoet aan die behoefte.

1.3 De huidige bedrijfsbestemming is niet meer passend in deze woonomgeving.

Financiële consequenties en dekking

In de voorliggende nota is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld, waardoor de kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Het betreft met name de ambtelijke kosten om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie door middel van het meegeven van uitgangspunten en vastleggen van afspraken in een anterieure overeenkomst.

Openbaarmaking en communicatie

Het besluit van het college van B&W op de voorliggende intentieovereenkomst en ondertekening daarvan, wordt op de gebruikelijke wijze openbaar gemaakt.

Aanpak en uitvoering

Het gaat hier om maximaal 11 woningen, waardoor de bestuurlijke werkwijze voor grotere ruimtelijke initiatieven niet van toepassing is. Een ontwikkeling richting woningen op deze locatie past zoals gezegd ook binnen de kaders van de Omgevingsvisie, dus ook in dat opzicht hoeft dit niet langs de raad.

Zodra de intentieovereenkomst is gesloten gaan we in afstemming met de initiatiefnemer een Nota van Uitgangspunten opstellen, die voor vaststelling aan uw college wordt aangeboden. Deze NvU vormt de basis voor de beoordeling van de verdere uitwerking van het plan. Ook de haalbaarheid wordt nader onderzocht. Wanneer er overeenstemming is over de plannen en het plan haalbaar is, dan worden de afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst die ook ter ondertekening wordt aangeboden aan het college. Vervolgens zal een Bopa of omgevingsplanwijziging worden opgestart.