

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan	:	Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Vaststellen Ontwikkelperspectief Schipbeekbuurt Bathmen
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud
Notanummer	:	2026-29
Datum B&W-vergadering	:	7-04-2026
Team	:	Team Wonen en gebiedsontwikkeling
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Parafen voor akkoord nota	:	<ul style="list-style-type: none">• 31-03-2026: Teamleider Wonen en Gebiedsontwikkeling• 31-03-2026: Wethouder
Parafen voor agendering	:	<ul style="list-style-type: none">• 31-03-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
Bijlagen bij deze nota	:	20250110 Kaartje Ontwikkelingslocaties Woertmansweg.png,260320 persbericht Schipbeekbuurt Ontwikkelperspectief def.docx,Ontwikkelperspectief Schipbeekbuurt.pdf
Datum definitieve akkoord	:	7-04-2026

Besluit

1. De raad voor te stellen om het Ontwikkelperspectief voor de locatie Schipbeekbuurt Bathmen vast te stellen
 2. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit, inclusief de bijlagen vast te stellen
- De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Uw college heeft op 4 februari 2025 ingestemd met het voorstel om een intentieovereenkomst te sluiten met Ter Steege Vastgoed B.V. over de ontwikkeling van de Schipbeekbuurt in Bathmen. In deze overeenkomst is de intentie vastgelegd om het gebied ten zuiden van de Woertmansweg te herontwikkelen naar een woningbouwgebied. Het plangebied heeft een omvang van ca. 14,5 hectare. In het document wat nu voorligt zijn de gemeentelijke uitgangspunten vastgelegd op basis waarvan Ter Steege Vastgoed de herontwikkeling ter hand kan nemen.

Het Ontwikkelperspectief is een uitwerking van het door de gemeenteraad op 22 februari 2023 vastgestelde Gebiedsperspectief dorpsrand Bathmen. Dit Gebiedsperspectief is samen met vele Bathmenaren tot stand gekomen in een uitgebreid participatietraject.

Ook op 4 februari 2025 heeft uw college besloten de Nota van Uitgangspunten vast te stellen voor het gebied Woertmansweg. Deze locatie ligt aan de noordzijde van de Woertmansweg en is in eigendom van woningcorporatie De Marken, maar wordt ontwikkeld door Ter Steege Vastgoed B.V. De beide locaties worden in samenhang met elkaar ontwikkeld. Vanwege het specifieke karakter van het plangebied Schipbeekbuurt is er wel aanleiding om een afzonderlijk Ontwikkelperspectief (voorheen Nota van Uitgangspunten) op te stellen. Het Ontwikkelperspectief wordt conform de nieuwe bestuurlijke werkwijze ter vaststelling aangeboden aan de raad. In het vervolgtraject worden beide locaties samen ontwikkeld door Ter Steege Vastgoed. Het opvolgende Masterplan heeft dus betrekking op beide locaties gezamenlijk.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Ontwikkeling van woningen voor met name de doelgroepen jongeren, startende gezinnen en ouderen, voorzieningen en openbare ruimte (locaties 1 en 3 uit het Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen). In het Gebiedsperspectief wordt 25 woningen per hectare als uitgangspunt benoemd en

250 woningen in het gebied. Onderzocht wordt hoeveel woningen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden op deze locatie.

Kader

- Omgevingsvisie (2019)
- Dorpsvisie Bathmen 2020 - 2025
- Routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen (2021)
- Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen (2023)
- Woonvisie (2024)
- Intentieovereenkomst Schipbeekbuurt Bathmen met Ter Steege Vastgoed Rijssen B.V. (2025)
- Nieuwe bestuurlijke werkwijze (2025)

Betrokken partijen en participatie

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

Toelichting op participatiebeleid

De Belangenvereniging Bathmen is meerdere keren geïnformeerd over de stand van zaken rondom de ontwikkeling van het plangebied. De Belangenvereniging geeft input voor het opstellen van het Ontwikkelperspectief en bewaakt het participatieproces.

Ter Steege is verantwoordelijk voor de participatie voor haar plannen voor woningbouwontwikkeling. Ter Steege heeft daarvoor een participatieplan opgesteld, de gemeente heeft ingestemd met dit participatieplan en bewaakt de uitvoering. Het participatieplan is toegevoegd in de bijlage.

De eerste informatiebijeenkomst heeft plaats gevonden op 25 november 2025 bij Boode in Bathmen.

Argumenten voor en tegen

ARGUMENTEN VOOR:

1. Het Ontwikkelperspectief is de volgende stap in de ontwikkeling van woningen op de locatie Schipbeekbuurt.

De ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van ca. 250 woningen, conform het Gebiedsperspectief. We onderzoeken de mogelijkheid om meer woningen toe te voegen dan oorspronkelijk werd beoogd. Het is de moeite waard om dit onderzoek te doen omdat de vraag naar voornamelijk kleinere huur,- en koopwoningen groot is. Het plangebied heeft met 14,5 hectare voldoende ruimte om een groter aantal woningen op deze locatie te onderzoeken. De wens om vast te houden aan een dorpsse uitstaling, zoals is vastgelegd in het Gebiedsperspectief, wordt meegenomen in de beoordeling of het toevoegen van meer woningen haalbaar is. De in het Gebiedsperspectief beoogde dichtheid van 25 woningen per hectare blijft wel uitgangspunt. Met dit uitgangspunt zien we mogelijkheden voor ca. 325 woningen in het plangebied.

2. In het Ontwikkelperspectief staan alle voor deze gebiedsontwikkeling relevante gemeentelijke

beleidskaders, randvoorwaarden, uitgangspunten en vervolgstappen voor de ontwikkeling op de locatie Schipbeekbuurt.

Zo zijn er uitgangspunten geformuleerd op het gebied van woningcategorieën, duurzame inrichting openbare ruimte, mobiliteit en netbewust-, en natuur inclusief bouwen. In de volgende fase worden uitgangspunten geconcretiseerd. In de nog af te sluiten anterieure overeenkomst worden concrete afspraken vastgelegd over de uitgangspunten en over het verhaal van kosten.

3. In het vastgestelde Gebiedsperspectief wordt de locatie aangewezen als locatie voor woningbouw.

Deze keuze is mede gemaakt om door het toevoegen van woningen aan Bathmen het voorzieningenniveau te versterken. We onderzoeken de mogelijkheden om naast woningen ook andere voorzieningen (maatschappelijk en / of commercieel) te ontwikkelen op deze locatie, mede omdat we vanuit de kern Bathmen horen dat hier vraag naar is gezien het toenemende aantal inwoners.

ARGUMENTEN TEGEN:

1. De raad heeft bij de vaststelling van het Gebiedsperspectief onder meer besloten te starten met locaties 2 en 4 uit het Gebiedsperspectief.

Inmiddels is Ter Steege eigenaar van alle benodigde gronden aan de zuid oost zijde van het plangebied en heeft zorgcentrum t' Dijkhuis aan Ter Steege gevraagd om met spoed zorgwoningen te kunnen bouwen aan de oostzijde van het plangebied. De verwachte fasering zal hierdoor mogelijk wijzigen. Met De Marken en met BPD (voor de locatie aan de noordzijde van de Deventerweg) en met Ter Steege worden afspraken gemaakt over een logische fasering in het bouw- en verkooptempo.

2. Nog niet alle ruwe bouwgrond in het plangebied is in bezit van Ter Steege.

Met twee eigenaren wordt nog gesproken over een mogelijke grondoverdracht. Om de locatie aan de noordzijde van de Woertmansweg en de locatie Schipbeekbuurt aan elkaar te verbinden is volledig bezit van alle grond van belang. Met name vanwege de in het Gebiedsperspectief genoemde ambitie om de Woertmansweg af te waarden naar een langzaam verkeersroute die voornamelijk gebruikt wordt voor fiets,- en voetgangers. De gesprekken met de grondeigenaren lopen. Hierbij is ook de gemeente betrokken.

Financiële consequenties en dekking

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. Deze (ambtelijke) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst. Alle kosten komen zodoende voor rekening van de initiatiefnemer.

Openbaarmaking en communicatie

De Nota, het besluit van het College, het Ontwikkelperspectief en alle bijlagen zijn openbaar.

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 woningbouwprogramma 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 dit Ontwikkelperspectief de plannen verder uitwerken. Gemeente en Ter Steege 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.

De geïnteresseerde inwoners van Bathmen en specifiek de omwonenden worden door Ter Steege Vastgoed betrokken in het vervolg van de planvorming. Dit vindt plaats door middel van bijeenkomsten en keukentafel gesprekken. De gemeente faciliteert de participatie en is beschikbaar voor vragen en opmerkingen vanuit het dorp.

De planvorming moet leiden tot een Masterplan die voorgelegd wordt aan de gemeenteraad na de zomer van 2026. Als de raad akkoord gaat, kan de procedure die leidt tot wijziging van het Omgevingsplan, gestart worden. Het voorstel tot wijziging van het Omgevingsplan wordt aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.

RAADSVORSTEL

Onderwerp	: Vaststellen Ontwikkelperspectief Schipbeekbuurt Bathmen
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud
Voorstelnummer	: 2026-29
Datum B en W besluit	: 7-04-2026
Team	: Team Wonen en gebiedsontwikkeling
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling

Inleiding

Ons college heeft op 4 februari 2025 besloten om een intentieovereenkomst te sluiten met Ter Steege Vastgoed B.V. over de ontwikkeling van de Schipbeekbuurt in Bathmen. In deze overeenkomst is de intentie vastgelegd om het gebied ten zuiden van de Woertmansweg te herontwikkelen naar een woningbouwgebied. Het plangebied heeft een omvang van ca. 14,5 hectare. In het document wat nu voorligt zijn de gemeentelijke uitgangspunten vastgelegd op basis waarvan Ter Steege Vastgoed de herontwikkeling ter hand kan nemen.

Het Ontwikkelperspectief is een uitwerking van het door uw gemeenteraad op 22 februari 2023 vastgestelde Gebiedsperspectief dorpsrand Bathmen. Dit perspectief is samen met vele Bathmenaren tot stand gekomen in een uitgebreid participatietraject.

Ook op 4 februari 2025 heeft ons college besloten de Nota van Uitgangspunten vast te stellen voor het gebied Woertmansweg. Deze locatie ligt aan de noordzijde van de Woertmansweg en is in eigendom van woningcorporatie De Marken, maar wordt ontwikkeld door Ter Steege Vastgoed B.V. De beide locaties worden in samenhang met elkaar ontwikkeld. Vanwege het specifieke karakter van het plangebied Schipbeekbuurt is er wel aanleiding om een afzonderlijk Ontwikkelperspectief (voorheen Nota van Uitgangspunten) op te stellen. In het vervolg worden beide locaties samen ontwikkeld door Ter Steege Vastgoed. Het opvolgende Masterplan en ontwerp Omgevingsplan heeft dus betrekking op beide locaties gezamenlijk.

Raadsvoorstel

Het Ontwikkelperspectief voor de locatie Schipbeekbuurt Bathmen vast te stellen

Kern raadsvoorstel

Het voorliggende Ontwikkelperspectief Schipbeekbuurt is een uitwerking van het door de gemeenteraad op 22 februari 2023 vastgestelde algemene Gebiedsperspectief dorpsrand Bathmen. Dit Gebiedsperspectief is samen met vele Bathmenaren tot stand gekomen in een uitgebreid participatietraject. Conform de nieuwe bestuurlijke werkwijze is de Nota van Uitgangspunten omgezet in een Ontwikkelperspectief zodat uw raad in een vroeg stadium kaders kan stellen voor de verdere uitwerking.

De Schipbeekbuurt betreft het gebied dat bestaat uit de locaties 1 en 3 uit het Gebiedsperspectief. Dit zijn de gronden die zijn gelegen ten zuiden van de Woertmansweg, met uitzondering van enkele bestaande erven. Het plangebied meet ca. 14,5 hectare.

Dit Ontwikkelperspectief formuleert de ruimtelijk - programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Schipbeekbuurt. Ook worden onderwerpen geagendeerd die in het vervolg richting Masterplan opgepakt moeten worden.

Ter Steege is eigenaar van het (grootste deel) van het gebied en is initiatiefnemer van deze ontwikkeling. De gemeente heeft een faciliterende rol. Nadat de ontwikkeling is afgerond wordt de openbare omgeving (gefaseerd) overgedragen aan de gemeente.

Beoogd resultaat

De inzet is de ontwikkeling van woningen voor met name de doelgroepen jongeren, startende gezinnen en ouderen, voorzieningen en openbare ruimte (locaties 1 en 3 uit het Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen). In het Gebiedsperspectief wordt 25 woningen per hectare als uitgangspunt benoemd en 250 woningen in het gebied. Uit vervolg onderzoek moet blijken hoeveel woningen

gerealiseerd kunnen worden op deze locatie en moet blijken of er ruimte is voor andere voorzieningen in het plangebied.

Kader

- Omgevingsvisie (2019)
- Dorpsvisie Bathmen 2020 - 2025
- Routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen (2021)
- Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen (2023)
- Woonvisie (2024)
- Intentieovereenkomst Schipbeekbuurt Bathmen met Ter Steege Vastgoed Rijssen B.V. (2025)
- Nieuwe bestuurlijke werkwijze (2025)

Argumenten ten behoeve van de raad

ARGUMENTEN VOOR:

1. Het Ontwikkelperspectief is de volgende stap in de ontwikkeling van woningen op de locatie Schipbeekbuurt.

De ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van ca. 250 woningen, conform het Gebiedsperspectief. We onderzoeken de mogelijkheid om meer woningen toe te voegen dan oorspronkelijk werd beoogd. Het is de moeite waard om dit onderzoek te doen omdat de vraag naar voornamelijk kleinere huur,- en koopwoningen groot is. Het plangebied heeft met 14,5 hectare voldoende ruimte om een groter aantal woningen op deze locatie te onderzoeken en de vraag naar woningen is groot. De wens om vast te houden aan een dorpse uitstaling, zoals is vastgelegd in het Gebiedsperspectief, wordt meegenomen in de beoordeling of het toevoegen van meer woningen haalbaar is. De in het Gebiedsperspectief beoogde dichtheid van 25 woningen per hectare blijft wel uitgangspunt. Met dit uitgangspunt zien we op dit moment mogelijkheden voor ca. 325 woningen in het plangebied.

2. In de Nota van Uitgangspunten staan alle voor deze gebiedsontwikkeling relevante gemeentelijke beleidskaders, randvoorwaarden, uitgangspunten en vervolgstappen voor de ontwikkeling op de locatie Schipbeekbuurt.

Zo zijn er uitgangspunten geformuleerd op het gebied van woningcategorieën, duurzame inrichting openbare ruimte, mobiliteit en netbewust-, en natuur inclusief bouwen. In de volgende fase worden uitgangspunten geconcretiseerd. In de nog af te sluiten anterieure overeenkomst worden concrete afspraken vastgelegd over de uitgangspunten.

3. In het vastgestelde Gebiedsperspectief wordt de locatie aangewezen als locatie voor woningbouw.

Deze keuze is mede gemaakt om door het toevoegen van woningen aan Bathmen het voorzieningenniveau te versterken. We onderzoeken de mogelijkheden om naast woningen ook andere voorzieningen (maatschappelijk en / of commercieel) te ontwikkelen op deze locatie, mede omdat we vanuit de kern Bathmen horen dat hier vraag naar is gezien het toenemende aantal inwoners. De door uw raad vastgestelde kaders in de Horeca- en Detailhandelsvisie zijn daarbij leidend.

ARGUMENTEN TEGEN:

1. De raad heeft bij de vaststelling van het Gebiedsperspectief onder meer besloten te starten met locaties 2 en 4 uit het Gebiedsperspectief.

Inmiddels is Ter Steege eigenaar van alle benodigde gronden aan de zuid oost zijde van het plangebied en heeft zorgcentrum t' Dijkhuis aan Ter Steege gevraagd om met spoed zorgwoningen te kunnen bouwen aan de oostzijde van het plangebied. De verwachte fasering zal hierdoor mogelijk wijzigen. Met De Marken en met BPD (voor de locatie aan de noordzijde van de Deventerweg) en met Ter Steege worden afspraken gemaakt over een logische fasering in het bouw- en verkooptempo.

2. Nog niet alle ruwe bouwgrond in het plangebied is in bezit van Ter Steege.

Met twee eigenaren wordt nog gesproken over een mogelijke grondoverdracht. Om de locatie aan de noordzijde van de Woertmansweg en de locatie Schipbeekbuurt aan elkaar te verbinden is volledig bezit van alle grond van belang. Met name vanwege de in het Gebiedsperspectief genoemde ambitie om de Woertmansweg af te waarden naar een langzaam verkeersroute die voornamelijk gebruikt wordt voor fiets,- en voetgangers. De gesprekken met de grondeigenaren lopen. Hierbij is ook de gemeente betrokken.

Betrokken partijen en participatie

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

De Belangenvereniging Bathmen is meerdere keren geïnformeerd over de stand van zaken rondom de ontwikkeling van het plangebied. De Belangenvereniging geeft input voor het opstellen van het Ontwikkelperspectief en bewaakt het (participatie)proces.

Ter Steege is verantwoordelijk voor de participatie voor haar plannen op de te ontwikkelen locatie. Ter Steege heeft daarvoor een participatieplan opgesteld, de gemeente heeft ingestemd met dit participatieplan en bewaakt de uitvoering. Het participatieplan is toegevoegd in de bijlage.

De eerste informatiebijeenkomst heeft plaats gevonden op 25 november 2025 bij Boode in Bathmen.

Financiële consequenties

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. Deze (ambtelijke) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst. Alle kosten komen zodoende voor rekening van de initiatiefnemer.

Betrokkenheid raad

Uw raad wordt na het besluit over het Ontwikkelperspectief betrokken bij het participatiedeel. U wordt uitgenodigd voor de volgende bijeenkomsten waarbij de buurt uitgenodigd wordt.

Op basis van nader onderzoek en input vanuit Bathmen wordt een Masterplan opgesteld. Deze wordt ter besluitvorming aan u voorgelegd. Als het Masterplan wordt vastgesteld worden de voorbereidingen getroffen om een ontwerp omgevingsplan met beeldkwaliteitseisen aan u ter besluitvorming aan te bieden. Voor een planning van bovenstaande verwijzen we u naar het Ontwikkelperspectief.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

de secretaris, J.P. Wassens - de burgemeester, R.C. König

ONTWERP-RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststellen Ontwikkelperspectief Schipbeekbuurt Bathmen
Voorstelnummer : 2026-29
Datum raadstafel :
Datum raadsvergadering :

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7-04-2026, nummer 2026-29.

BESLUITEN

Het Ontwikkelperspectief voor de locatie Schipbeekbuurt Bathmen vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,
de Griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



Schipbeekbuurt Bathmen

Ontwikkelperspectief

februari 2026

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1	6.5	Watergangen	27
1.1	Dorpsvisie Bathmen.....	1	6.6	Peilbeheer.....	27
1.2	Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen	1	6.7	Klimaatadaptatie, onderdeel hittestress	27
1.3	Ontwikkeling Schipbeekbuurt.....	2			
2.	Beleidsambities	4			
2.1	Leefbaarheid.....	4			
2.2	Woningaanbod	5			
2.3	Voorzieningen.....	5			
2.4	Stedenbouwkundige opzet en uitstraling.....	5			
2.5	Openbare ruimte, klimaatadaptatie en ecologie	8			
2.6	Bereikbaarheid en duurzame mobiliteit.....	12			
2.7	Netbewust bouwen en warmteoplossing.....	13			
2.8	Natuurinclusiviteit	13			
2.9	Circulaire gebiedsontwikkeling.....	13			
3.	Ambitiekaart	15			
3.1	Kaart	15			
3.2	(Ontwerp)uitgangspunten en opgaven voor het vervolg	17			
4.	Uitvoerbaarheid	21			
4.1	Financiële ontwikkelpotentie	21			
4.2	Technische haalbaarheid	21			
5.	Vervolg.....	23			
5.1	Planproces	23			
5.2	Planning	23			
5.3	Participatie.....	23			
6.	Bijlage 1 – Uitgangspunten Klimaatadaptatie, water en riolering	25			
6.1	Algemeen.....	25			
6.2	Uitgangspunten proces.....	25			
6.3	Ontwatering.....	25			
6.3	Hemelwater	25			
6.4	Eisen aan particuliere infiltratievoorzieningen	26			

1. Inleiding

1.1 Dorpsvisie 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 over de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen. De ambitie die voortvloeit uit de visie 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 vervolgens in 2021 de *Routekaart Bathmen Wonen en voorzieningen* vastgesteld. In deze Routekaart is de woningbouwambitie van het dorp vastgelegd en zijn meerdere locaties onderzocht die in aanmerking komen om de woningbouwopgave te realiseren. De meest geschikte locaties zijn verkend en dit heeft geresulteerd in een gewenst programma: de bouw van zeker 650 woningen tot 2035, waarvan zo'n 500+ langs de dorpsranden.

Routekaart Bathmen (2021)

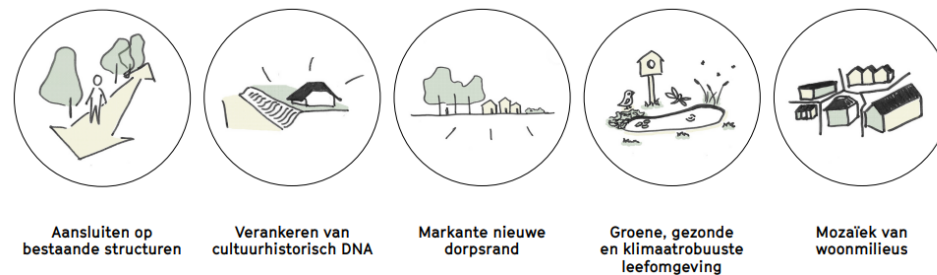


1.2 Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen

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.

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

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



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 geeft aanknopingspunten voor de verdere uitwerking.



Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen, 2022)

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 een wenkend perspectief en geeft stedenbouwkundig, landschappelijk en programmatisch richting voor de invulling van nieuwe woningbouwlocaties in Bathmen, waaronder de Schipbeekbuurt.

1.3 Ontwikkeling Schipbeekbuurt

De schipbeekbuurt betreft het gebied dat bestaat uit de locaties 1 en 3 uit de Routekaart Bathmen 2021. Dit zijn de gronden die zijn gelegen ten

zuiden van de Woertmansweg, met uitzondering van enkele bestaande erven. De oppervlakte van het plangebied is ca. 14,5 hectare.



Plangebied afgebakend (locaties 1 en 3)

Aan de noordzijde valt de begrenzing samen met de Woertmansweg, aan de oostzijde met de Gorsseweg, aan de zuidzijde met de Schipbeek en aan de westzijde met de Hoekmansweg.

Doel is om op de locatie Schipbeekbuurt 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 goede bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp Bathmen. Dit betekent dat het plan naast de kwaliteit van het plan zelf ook op verantwoorde wijze is afgestemd op de bestaande omgeving.

De ontwikkeling van de Schipbeekbuurt is een voortzetting van de start van de zuidelijke dorpsuitbreiding op locatie 2; de locatie Woertmansweg. Beide ontwikkelingen hebben een directe ruimtelijk relatie met elkaar en zullen in samenhang met elkaar worden ontworpen.

In het Gebiedsperspectief is de verkeersontsluiting van de 3 locaties in de nieuwe zuidelijke dorpsrand vastgelegd via een nieuwe wijkontsluitingsweg vanaf de Gorsselseweg. De Woertmansweg wordt daarbij omgevormd naar een langzaam verkeersverbinding met uitzondering van bestemmingsverkeer. Onderzoek naar de (toekomstige) verkeersafwikkeling maakt deel uit van deze planontwikkeling.

Dit ontwikkelperspectief formuleert de ruimtelijk-programmatische (ontwerp)uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Schipbeekbuurt (zie hoofdstuk 3). Ook agendeert het onderwerpen (opgaven/vraagstukken) die in het vervolg verder opgepakt moeten worden in het kader van het opstellen van een stedenbouwkundig plan (Masterplan).

In het volgende hoofdstuk (2) wordt verder ingegaan op de ambities uit het gebiedsperspectief en ander relevant beleid en de betekenis daarvan voor de Schipbeekbuurt.



Gebiedsperspectief dorpsrand Bathmen; ruimtelijk raamwerk deelgebied 1-3.

Legenda
Ruimtelijk raamwerk

	bestaande erven		voorkanten
	woningbouw		bomenrijen
	Schipbeek Park		monument
	openbaar groen		waardevol uitzicht
	ommetjes (voet)		groene dorpsrand
	tussendoortje (fiets + voet)		vrijhouden van ontwikkelingen
	afwaardering Woertmansweg		studiegebied station
	hoofdfrastructuur (indicatief)		
	waterberging langs Woertmansweg		

2. Beleidsambities

Om te komen tot (ontwerp)uitgangspunten en opgaven is het vigerend beleid vanuit verschillende invalshoeken verkend. Gestart is bij leefbaarheid om vervolgens naar de woningvoorraad, het groen, de buitenruimte en aspecten als klimaat en duurzaamheid te kijken.

Deze ambities zijn breed te vertalen: ruimtelijk, sociaal, economisch en vanuit het beheer. Voor het ontwikkelperspectief ligt de focus op de ruimtelijk-programmatische ambities, en dan met name de ruimtelijk-programmatische ambities uit het gebiedsperspectief met betekenis voor de Schipbeekbuurt. Daarnaast is er ook aandacht voor sociale, economische en beheersmatige maatregelen.

2.1 Leefbaarheid

Ongedeeld en inclusief

Een gemengde bevolkingssamenstelling draagt bij aan de leefbaarheid in buurt en dorp, het welzijn van de bewoners en de mate waarin mensen een beroep op hun omgeving kunnen doen. Elke ontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.

Gelet op de toenemende vergrijzing gezorgd wordt voor voldoende woningen voor senioren en mindervaliden in de vorm van nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen, ook in de dorpen. 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 bij voorkeur in de buurt van voorzieningen.

Door 30% sociale huur in het programma op te nemen wordt ook voor deze doelgroep het aanbod vergroot en ontstaat op buurtniveau een evenwichtig woningaanbod.

Sociale cohesie

Er wordt gestreefd naar een wijk met een sterke sociale duurzaamheid. Oftewel een wijk waar meerdere generaties en doelgroepen nu en in de toekomst samen kunnen wonen.

De stedenbouwkundige opzet van de wijk moet het mogelijk maken dat woningbouwcategorieën op een evenwichtige wijze worden gemengd en gespreid over de wijk. Dit bevordert de pluriformiteit. Ook moeten de te realiseren woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig/nultredenwoningen zijn. Daarnaast is het van belang dat er sprake is van een diversiteit aan woningbouwplattegronden, zodat verschillende doelgroepen gefaciliteerd kunnen worden.

Toegankelijkheid

De inrichting van de openbare ruimte moet uitnodigen tot sociale interactie, maar ook betekenis hebben voor een groter deel van Bathmen. Ook voor de sociale cohesie zijn goede fysieke verbindingen met aangrenzende buurten van belang. De openbare ruimte is vooral een sociale ruimte waar iets te beleven valt, het verblijven en ontmoeten centraal staat en prioriteit aan voetgangers en fietsers wordt gegeven. De inrichting van de openbare ruimte wordt afgestemd op het gebruik door iedereen en dus ook kwetsbare groepen zoals rolstoelgebruikers en ouderen. Hierbij gaat het niet alleen om fysieke beperkingen maar ook om een dementievriendelijke inrichting.

Gezondheid

De mens als gebruiker staat centraal. De omgeving wordt (zo veel mogelijk) vrij van zwerfvuil en blootstelling aan hinderlijke, gevaarlijke en gezondheid schadende bronnen van geluid, geur, licht, hinder, bodem- en watervervuiling en risico van overstroming en hittestress.

De openbare ruimte heeft een belevingswaarde. Er is voldoende ruimte om actief in te bewegen door de volle breedte van de bevolking; van jong tot oud, van valide tot mindervalide.

2.2 Woningaanbod

Woningdifferentiatie

Voor de woningbouw geldt als uitgangspunt de bouw in een 'dorpse dichtheid' van ongeveer 25 woningen per hectare. Het programma moet aansluiten op de lokale en regionale woonvraag: jongeren, startende gezinnen en ouderen.

Programma

Voor de woningbouw in de Schipbeekbuurt geldt het uitgangspunt:

- 30% sociale huur
- 40% middeldure huur en betaalbare koop
- 30% dure huur of koop.

De gemeente Deventer heeft als uitgangspunt dat minimaal 30% van de autonome groei van woningen wordt gerealiseerd als nultreden en/of geclusterde woningen. De totale opgave aan nultredenwoningen voor Bathmen in de periode tot 2030 is in de Routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen bepaald op 80 woningen.

Om tegemoet te komen aan de woningbehoefte van de woonwagengedwongen bewoners van de gemeente Deventer is de opgave in deze ontwikkeling om vier woonwagengedwongen plaatsen (2x2 of 1x4) te realiseren (sociale huur).

Voor de realisatie van de sociale huurwoningen vindt afstemming plaats tussen de gemeente, ontwikkelaar en de woningcorporatie De Marken. Ook de mogelijkheden om middeldure huurwoningen te realiseren wordt met hen verkend.

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.

2.3 Voorzieningen

Een echte woonbuurt

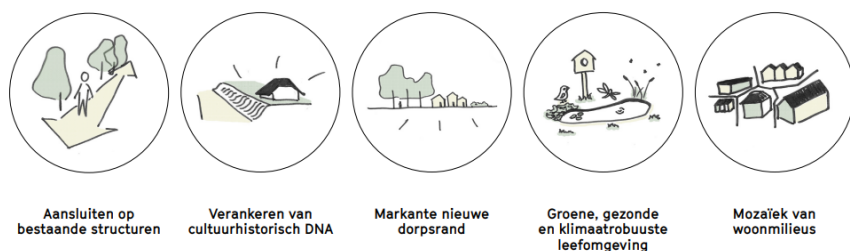
In het dorp en dus in de directe omgeving van de Schipbeekbuurt bevindt zich vrijwel elke dagelijkse voorziening: van winkels tot scholen, van zorg tot sport en ontspanning. Hierdoor ligt het niet voor de hand om in de Schipbeekbuurt zelf veel voorzieningen toe te voegen. Gezien de ligging van de wijk tegen het centrum zal er wel nader onderzoek plaatsvinden naar de haalbaarheid van economische en voorzieningen. Vanwege de grootte van de ontwikkeling zijn er plekken voor ontmoeting gewenst, zowel vanuit sociaal als ruimtelijk oogpunt. Naast plekken voor ontmoeting in de openbare ruimte kan bijvoorbeeld ook de behoefte voor bijvoorbeeld een buurthuiskamer, huisartsenpraktijk of kinderdagopvang verkend worden.

Bijzonder gebruik en flexibiliteit

Strategische plekken zoals bijvoorbeeld de bestaande boerderijen, kunnen als verbijzondering een woonbuurt verrijken met afwijkende ruimtes. Deze zouden plek kunnen bieden aan functies aan huis of dichtbij huis. Hierbij kan gedacht worden aan combinaties van wonen en werken en eventuele praktijkruimtes t.b.v. kleinschalige zorg, of bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte zoals een klusschuur, hobbyruimte of logeerkamer. Ook kan gedacht worden aan een aanvullende ruimte voor duurdere woningen, zoals een atelierruimte of een werkplaats. Flexibiliteit in woningbouwplattengronden en bouwhoogtes kunnen mogelijkheden bieden om ruimte te bieden aan veranderend gebruik.



De locatie Schipbeekbuurt beslaat ca. 15 hectare en vormt daarmee een aanzienlijk deel van de dorpsuitbreiding van Bathmen aan de zuidzijde van het dorp. Het *Gebiedsperspectief dorpsrand Bathmen* bevat, naast programmatische uitgangspunten, het ruimtelijk raamwerk voor de nieuwe hoofdstructuur van het plangebied, dat samen met het groengebied langs de Schipbeek de nieuwe zuidelijke dorpsrand van Bathmen gaat vormen. Het stedenbouwkundig plan is de uitwerking van het ruimtelijk raamwerk uit het Gebiedsperspectief op basis van de 5 bouwstenen.



Vijf belangrijke bouwstenen (Gebiedsperspectief, 2022)

Bouwsteen 1. Aansluiten op bestaande structuren

De ontwikkellocatie *Schipbeekbuurt* ligt op de hoger gelegen es gronden. De locatie is ingebed tussen de historisch-landschappelijke dragers Schipbeek en de slingerende Woertmansweg met historische erven en waardevolle streekeigen bomenstructuur daarlangs. De woningbouwopgave dient zich te voegen in deze structuren en zich te verbinden met de landschappelijke en historische waarden en diverse andere opgaven op het gebied van klimaat, natuur en gezondheid.

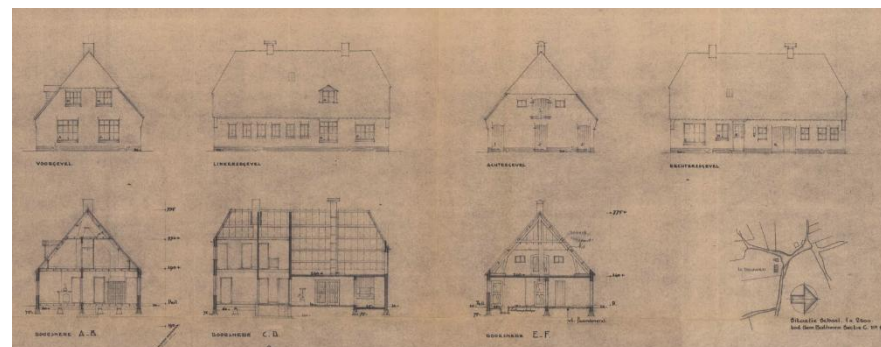
Binnen de Schipbeekbuurt wordt stevig ingezet op het behoud en versterken van de boomstructuur langs de Woertmansweg. Dit is niet alleen vanuit cultuurhistorie en natuurbehoud een goed principe. De Woertmansweg kan ook een belangrijke rol spelen in de langzaam verkeersverbinding met het dorp.

Bouwsteen 2. Verankeren van het cultuurhistorisch DNA van het dorp

Bathmen heeft een lange geschiedenis als agrarisch dorp. Het voortbouwen op deze geschiedenis is een waardevolle invalshoek voor de planvorming. Behoud en waar mogelijk versterking van de belevingswaarde van het cultuurhistorische essenlandschap vormt een belangrijk uitgangspunt. De bestaande erven worden ingebed in het raamwerk en bieden tevens inspiratie voor nieuwe woonmilieus.

Uitgangspunt voor de uitstraling van de Schipbeekbuurt is een ‘dorpse’ verkaveling en dorps stratenpatroon in een groene setting (zie ook bouwstenen 4 en 5). In het stedenbouwkundig plan worden de bestaande erven langs de Woertmansweg en de Gorsselseweg ingepast en nieuwe erven en woontypen toegevoegd.

De wederopbouwboerderij uit 1952 aan de Woertmansweg 5, met de status van gemeentelijk monument, en het naastgelegen erf met het met oranje dakpannen gedekte bijgebouw worden ingebed in het stedenbouwkundig plan. Deze beeldbepalende boerderij, samen met de rietgedekte boerderij Woertmansweg 46 en de andere bestaande erven in de omgeving getuigen van het agrarische verleden van het gebied.



afbeelding uit digitaal dossier Woertmansweg 5 (Stichting Sallands Erfgoed)

Bouwsteen 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 Gebiedsperspectief wordt een gevarieerde groene rand voorzien, met bomen en groen.

Speciale aandacht verdient de verkaveling aan de randen van de locatie, aan west- en zuidzijde tevens de nieuwe dorpsrand van Bathmen. De Schipbeekbuurt vraagt een zorgvuldige afronding van de (nieuwe) dorpsrand (afgewisseld aanzicht van bomenrijen, groenstroken en zoveel mogelijk voorkanten van woningen naar het open landschap). Dit behoudt de relatie met de omgeving en wordt voorkomen dat het dorp zich vooral naar binnen keert.



Bouwsteen 4. Een groene, gezonde en klimaat robuuste leefomgeving;

De nieuwe dorpsuitbreiding dient sterk verweven te zijn met de Schipbeek. Door aan de Schipbeekzone ruimte te bieden en te integreren in het woonlandschap, kunnen beleving, recreatie, natuur en ecologie verder versterkt worden. Voor de landschappelijke inbedding van de Schipbeekbuurt is de leesbaarheid en beleefbaarheid van de Schipbeek dan ook belangrijk. Het betreft een landschapszone die met de woningbouw ontwikkeling aan betekenis gaat winnen. De oeverzone van de Schipbeek binnen het plangebied wordt ingericht als park en dient meerdere doelen: met een natuurvriendelijke inrichting en mogelijkheden voor wateropvang is het voor de bewoners een recreatief uitloop- en verblijfsgebied. De hoofdstructuur van de woonbuurten is hierop afgestemd (groenstructuren

en verbindende routes). Barrièrewerking door autoverkeer moet worden vermeden.

Rond de monumentale boerderij aan de Woertmansweg is plek voor een centrale groene ruimte; de buurtweide. Het vrij houden van bebouwing rondom dit voormalige erf in de vorm van landschappelijke ruimte 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 openbare ruimte die verwijst naar het agrarisch gebruik tot op heden.

Langs de randen van het plangebied moet de beplanting aansluiten op het sortiment van streekeigen beplanting van het dekzandruggenlandschap. De westelijke rand van de locatie krijgt een landschappelijke afronding. Voor de beplanting rondom de in te passen erven langs de Woertmansweg en Gorsselseweg is 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.

De ontwikkeling gaat 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 klimaat robuust in te richten.

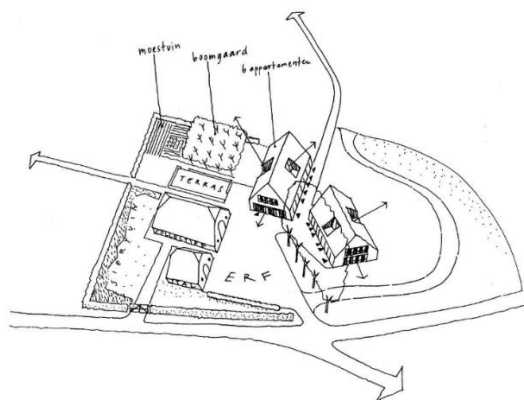
Bouwsteen 5. Een mozaïek van woonmilieus.

Een 'dorpse' verkaveling en stratenpatroon: de bebouwingsvelden hebben een beperkte omvang, zodat een fijnmazig stratenpatroon ontstaat. Passend bij deze dorpse opzet is het uitgangspunt om de woningen te mixen in een verkaveling van bouwblokken en erven met een variatie aan woningtypes en verspringende rooilijnen, met name langs de

nieuwe dorpsranden. Bij rijenwoningen moet uitgegaan worden van relatief korte blokjes. Uitgangspunt is maximaal 6 aaneengeschakelde woningen.



De bestaande erven bieden ook inspiratie voor nieuwe woonmilieus waarbij aan een ruimtelijke verknoping van bestaande en nieuwe erven in de dorps setting wordt gedacht. De historische erfopbouw en hiërarchie van een erf, samen met de ondersteunende karakteristieke erfbeplanting, bieden hierbij aanknopingspunten.



2.5 Openbare ruimte, klimaatadaptatie en ecologie

De 'anti-mal' van gebouwen bestaat uit interessante openbare ruimte met bomenlanen, robuuste groenstructuren, maar ook gemoedelijke straatjes, erven en plantsoenen. Binnen het plangebied wordt er langs de Schipbeek ruimte voorbehouden voor een landschapspark met voldoende maat voor spelen en ontmoeting, met verbindende uitlopers die de buurt inrikken die tegelijkertijd ruimte kan bieden aan de waterberging voor de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat dit landschappelijk casco goed aansluit op de omgeving; met het oog op biodiversiteit, klimaatrobustheid, maar ook zodat het uitnodigend is voor bewoners van aangrenzende buurten.



Programma van Eisen Openbare ruimte

Het is aan de initiatiefnemers om bij het stedenbouwkundig plan een integraal inrichtingsplan op te stellen, gebaseerd op het ontwikkelperspectief. Naast dit Ontwikkelperspectief 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.

Klimaatbestendige & duurzame buurt

De gemeente Deventer wil in 2050 klimaatadaptief zijn. Dat houdt in:

- dat bij hevige regenval het water zijn weg vindt zonder al te veel overlast;
- en dat er op hete dagen binnen en buiten koele plekken zijn (met extra aandacht en voorzieningen voor kwetsbare groepen) en droogteschade voorkomen wordt, onder meer door regenwater in de bodem vast te houden (en dus niet via de riolering af te voeren).

Dit vraagt om klimaatbestendige nieuwbouw en voldoende waterberging/-afvoer in de openbare ruimte. Een autoluwe openbare ruimte biedt volop ruimte aan veel groene plekken en wordt ingezet om van de Schipbeekbuurt een klimaatbestendige woonwijk te maken. De 3-30-300-regel dient hierbij als inspiratie (3 bomen zichtbaar vanuit elke woning, 30% van het plangebied ligt onder een boomkroon en binnen 300 meter is een koele plek zoals een park aanwezig).

Buurtgroen staat in het ontwerp daarmee niet op zichzelf, maar is onderdeel van een groter verhaal van groen en water, voor zowel de natuur als de mens. De inrichting en het gebruik van de openbare ruimte maakt de duurzaamheidsambities van het gebied zichtbaar. De wandelroutes ontsluiten openbare ruimtes met verschillende verblijfskwaliteiten en gebruiksfuncties zoals een speelplek, zitplekken en ontmoetingsruimtes, zowel in de zon als in de schaduw. Ook gezamenlijke tuinen binnen bouwblokken kunnen via informele paden onderdeel uitmaken van het groene netwerk.



Bouwende partijen worden in de Schipbeekbuurt uitgenodigd om bij te dragen aan de ambities met betrekking tot klimaat en duurzaamheid. Meer groen in particuliere tuinen, binnenterreinen en op daken zorgt voor een grotere biodiversiteit, helpt bij het opvangen en afvoeren van hemelwater en vermindert hittestress. Daarnaast draagt groen bij aan een hoge verblijfskwaliteit, een gezonde leefomgeving en een aantrekkelijk woonmilieu.

Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater bij extreme buien binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem. Kleinere buien tot 20 mm moeten op het private terrein zelf worden opgevangen en geïnfiltreerd. Valt er meer neerslag, mag dit worden afgevoerd naar de openbare ruimte. Uit onderzoek moet blijken hoe goed het water kan infiltreren in de bodem en welke voorzieningen voor berging mogelijk zijn. Bij voorkeur zal infiltratie zoveel mogelijk plaatsvinden op de plekken waar het valt.

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. Onnodige infrastructuur en verharding moet worden voorkomen. Verkaveling en woningtypen zijn naast de ruimtelijke context afgestemd op de ondergrond. Bestaande paden en groenstructuren in en langs de randen van het plangebied worden ingepast. Het bestaande erf van Woertmansweg 5 krijgt een prominente ligging in de te creëren centrale groene ruimte (zie Gebiedsperspectief).

Ontmoetings-, speel- en verblijfsplekken

Bij transformatie naar woongebied is één van de opgaven om plekken en activiteiten in de openbare ruimte te realiseren die ontmoetingen, spelen

en een rondje maken stimuleren. Dit kan bijvoorbeeld in de aan te leggen buurtweide, maar ook aan de randen en de landschapszone rond de Schipbeek. Uitgangspunt is dat deze plekken niet alleen bijdragen aan de sociale duurzaamheid in de nieuwe buurt zelf, maar ook een meerwaarde hebben voor de omliggende buurten.



Ecologie

Deventer is rijk aan dier-, flora- en faunasoorten, zowel in het buitengebied als binnen bestaand stedelijk gebied. Dit komt onder meer door de landschappelijke overgang van natte uiterwaarden bij de IJssel naar de droge dekzandruggen in het oosten. Waar mogelijk ondersteunt de gemeente Deventer dan ook initiatieven die gericht zijn op het beschermen en verbeteren van de soortenrijkdom. Voor binnenstedelijke gebieden kan dit zijn impact hebben op voorzieningen in de bebouwing (nestelgelegenheid voor bijvoorbeeld huismus, gierzwaluw of vleermuis) en (het beheer van) de openbare ruimte.

Bij de nieuwbouw wordt standaard (kunstmatige) nestgelegenheid voor Huismus en Gierzwaluw toegepast, als de plek daarvoor geschikt is. Naast genoemde vogels wordt de openbare ruimte natuur inclusief ingericht waarbij ook aandacht is voor andere lokale diersoorten. Om de natuur aan de randen van het gebied te versterken, komen hier zo veel als mogelijk streekeigen soorten struiken en bomen in dit groene casco te groeien.



2.6 Bereikbaarheid en duurzame mobiliteit

Voor ontwikkeling van de Schipbeekbuurt wordt het STOMP-principe gehanteerd, waarbij met het oog op mobiliteit wordt beredeneerd in de volgorde Stappen (wandelen), Trappen (fietsen), Openbaar vervoer (OV), Mobility as a Service (MaaS) en ten slotte de Personenauto.

Stappen

Aandacht voor de voetganger richt zich zowel op de recreatieve als functionele wandelaar, en ook voor de toegankelijkheid van bijvoorbeeld rolstoelgebruikers. Zo zal er aandacht moeten zijn voor aansluiting op parken, speelplekken, voorzieningen en OV. Intern zal de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid gewaarborgd moeten zijn van voorzieningen zoals bergingen en parkeerplaatsen naar voordeuren.

Om de voetganger zo goed mogelijk te faciliteren, is het van belang dat de openbare ruimte ruimtelijk aantrekkelijk is (groen en met verblijfskwaliteit), veilig en toegankelijk is, en goed aansluit op bestaande wandelstructuren in de omgeving. Het is in het belang van de voetganger dat de auto zoveel mogelijk uit de openbare ruimte blijft.

Trappen

De openbare ruimte wordt primair ingericht voor de voetganger en de fietser. Daarmee ontstaat in de straten ruimte voor groen ten behoeve van klimaatadaptatie en een hoge verblijfs- en woonkwaliteit.

De ontwikkellocatie is vanuit de fiets gezien strategisch gelegen ten opzichte van voorzieningen in het dorp, de stad en het ommeland. Een goede ontsluiting van het gebied is daarbij cruciaal. De Woertmansweg gaat hierin een belangrijke rol spelen als belangrijkste fietsverbinding van en door het gebied. Daarnaast grenst het gebied aan een belangrijke (recreatieve) fietsverbinding langs de Schipbeek die ook de buurt verbindt

met een belangrijk deel van het werkgebied van Deventer. Een goede aansluiting op deze route is essentieel.

Openbaar Vervoer

Aan de Enklaan bevinden zich in de directe nabijheid haltes voor de buslijnen 160 en 660 die een verbinding vormen met Station Deventer via Winkelcentrum Flora. De haltes bevinden zich hemelsbreed binnen 400 meter van een groot deel van het plangebied. Een directe verbinding voor voetgangers/fietsers via de Woertmansweg draagt bij aan de bereikbaarheid.

Deelmobiliteit en bezorgdiensten

Een autoluw karakter vraagt ook om een efficiënter gebruik van de auto als grote ruimtevrager. In het kader van duurzaamheid en klimaatadaptatie worden aan toekomstige bouwende partijen om slimme en ruimtebesparende oplossingen gevraagd. Een compacte buurt met gedeelde voorzieningen is kansrijk voor een realistisch verhaal rondom deelmobiliteit. Dit biedt ruimte om meer groen en verblijfskwaliteit toe te voegen, ook binnen de bouwblokken.

Daarnaast moet op strategische plekken aandacht zijn voor laad- en losplekken voor bezorgdiensten, bij voorkeur gecombineerd met een pakketpunt. Hiermee wordt voorkomen dat de verschillende busjes van voordeur tot voordeur rijden, of op ongewenste plekken gaan staan met overlast of onveilige situaties tot gevolg.

Personenauto

Een nieuwe verbinding op de Gorsseweg wordt als een goede locatie beschouwd voor een auto-ontsluiting. De exacte positie zal nader worden bepaald op basis van de definitieve opzet, waarbij de impact op de tegenovergelegen woningen in het oog zal worden gehouden. Bij de ontwikkeling van de Woertmansweglocatie (locatie 2) zal worden

onderzocht of een ruimtereservering gewenst is om deze ontsluiting (over de enk) richting de Deventerweg in de toekomst mogelijk te maken.

In de buurt is de auto slechts te gast. Bewoners worden met hun auto zo snel mogelijk naar de parkeervoorzieningen geleid. Bezoekers parkeren hun auto zoveel mogelijk bij de entrees van de verschillende buurtjes of aan de hoofdonthoudingsweg. De impact van het auto-parkeren op de groen ruimte blijft beperkt.

Parkeren moet voldoen aan het geldende parkeerbeleid en diens parkeernormen.

2.7 Netbewust bouwen en warmteoplossing

De Gemeente Deventer heeft zich gecommitteerd aan de landelijke klimaatdoelstellingen, namelijk 55% CO₂-reductie in 2030 ten opzichte van 1990. Om dit te bereiken, zet de gemeente zich in op:

- Bijdragen aan grootschalige opwek van duurzame energie.
- Aardgasverbruik in de gebouwde omgeving met 20% reduceren en nieuwbouw zo energieneutraal mogelijk realiseren.
- Bedrijven ondersteunen bij het verduurzamen van hun bedrijfsvoering.

Voor nieuwbouw in Deventer wordt ingezet op de ENG-norm. In 2050 moeten alle gebouwen energieneutraal zijn. Nu bouwen volgens de (wettelijk minimale) BENG-norm betekent dat er voor 2050 al een verbouwing nodig is; gelijk bouwen voor de toekomst is een duurzame keuze. Voor hoogbouw is de ENG-norm soms moeilijker haalbaar; tot de vaststelling van een integraal kader duurzaam bouwen zal daar pragmatisch mee worden omgegaan.

Ontwikkelingen en vragen gaan in hoog tempo. Netbewust bouwen is het nieuwste uitgangspunt dat verkend wordt. De benodigde en beschikbare netcapaciteit voor De Schipbeekbuurt wordt samen met Enexis bepaald.

Het ontwerp van de energie-infrastructuur en de warmteoplossing moet vanaf het begin worden meegenomen. In nieuwbouw wordt in Deventer toegewerkt naar netbewust bouwen ([Nieuwe ontwerpprincipes voor Netbewust Bouwen](#)). De benodigde energie-infrastructuur en warmteoplossing hebben impact op keuzes in het stedenbouwkundig ontwerp en moeten zo vroeg mogelijk worden meegenomen. De netcongestie-opgave speelt in alle gemeenten, ook in Deventer. Het tempo waarmee de energie-infrastructuur en -aansluitingen gerealiseerd kunnen worden, hangt samen met het oplossen van netcongestie en de keuzes die wij als gemeente willen maken om slim om te gaan met de beperkte beschikbaarheid van energie. Het elektriciteitsgebruik in Nederland zal hoe dan ook stijgen en een vraagstuk blijven, zowel in de gebouwde omgeving als op inbreidingslocaties. Bij nieuwbouw wordt het de uitdaging om toe te werken naar netbewust bouwen.

2.8 Natuurinclusiviteit

Bij 'Natuurinclusief ontwerpen' wordt meteen vanaf het begin rekening gehouden met bestaande (en potentiële) kwaliteiten/waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie. In het ontwerp wordt rekening gehouden met de aanwezige waarden en worden deze zo mogelijk verbeterd en versterkt. Bij kansen voor verbetering wordt zowel naar de niet gebouwde omgeving (landschapsplan en inrichtingsplan), als naar de aanwezige bebouwing gekeken. Door aan te sluiten op de groenstructuren in de omgeving en deze door te zetten en te versterken ontstaan er langere lijnen voor onder andere migratie en foerageren. Een connectie tussen groen en water zorgt voor een diversiteit aan biotopen. Er ontstaat zo een symbiose tussen mens en natuur waarin "stedelijke" ontwikkeling geen onderbreking is maar onderdeel van een samenhangend landschappelijk geheel.

2.9 Circulaire gebiedsontwikkeling

Naast de klimaatadaptieve maatregelen zoals beperking van hittestress, infiltratie van hemelwater in de bodem en het voorkomen van wateroverlast en de inzet op duurzame energie is inzetten op een 'circulaire economie' een noodzakelijk onderdeel in de strategie om de Parijse klimaatdoelen te halen. Circulaire economie helpt om de CO₂-uitstoot te beperken en verdere aantasting van de biodiversiteit af te remmen door hergebruik van materialen. Ook kan het ervoor zorgen dat er voor toekomstige generaties nog voldoende grondstoffen beschikbaar zijn.

Het Europees en het rijksbeleid is gericht op 50% hergebruik van grondstoffen in 2030 en 100% in 2050 met de inzet van hernieuwbare energie. Deze doelen zijn nog niet voldoende in concrete maatregelen vertaald. Eerdere projecten kunnen hiervoor wel bruikbare lessen bieden.

In het woningbouwplan De Schipbeekbuurt zal naast de Deventer beleidsdoelen voor onder ander de fysieke leefomgeving ook ingezet worden op circulariteit. Circulariteit wordt samen met andere uitgangspunten integraal in het proces meegenomen. Het streven is een ontwikkeling waarbij de beleidsdoelen elkaar versterken en waar de afwegingen transparant zijn; een aanpak waar de markt mee uitgedaagd wordt en overweg kan.

Om dit te bereiken wordt aan de hand van een gestructureerde analyse op 7 thema's (Energie, materialen, water, biodiversiteit, gezondheid & welzijn, mens & cultuur, waarde creatie) de ambitie voor deze ontwikkeling bepaald. Om inzicht in de locatie te vergroten zal een materiaalstroomanalyse worden uitgevoerd waarmee de juiste focus ingesteld kan worden. De resultaten hiervan vormen input voor het stedenbouwkundig ontwerpproces en de verdere realisatie van het plan.

Dit kan leiden tot een concretere gebiedsgerichte invulling van onderstaande punten:

- Materialen worden continu op een hoogwaardige manier gerecycled;
- Alle energie komt uit hernieuwbare bronnen;
- Water wordt gewonnen op een duurzame manier en bronherstel wordt gemaximaliseerd;
- Biodiversiteit wordt structureel ondersteund en versterkt;
- Maatschappij en cultuur worden versterkt en diversiteit behouden;
- Gezondheid en welzijn van mens en natuur worden structureel ondersteund;
- De waarde van menselijke activiteiten wordt breder uitgedrukt dan financieel.

3. Ambitiekaart

3.1 Kaart

De gemeente streeft naar een leefomgeving waar het voor mens, dier en plant nu en in de toekomst aangenaam leven is. Toekomstige generaties moeten zoveel mogelijk in hun eigen behoeften kunnen voorzien en de basiskwaliteiten voor een veilige, duurzame, gezonde en betekenisvolle leefomgeving moeten zijn gewaarborgd.

Bij het realiseren van een inclusieve toekomstbestendige woonbuurt, zijn de volgende deelopgaven van belang:

- *Het creëren van een buurt met een dorps karakter, eigen identiteit en kwaliteit die uitnodigt om te ontwikkelen en elkaar ontmoeten;*
- *Verbinding met de rest van de wijk, dorp en ommeland;*
- *Een (natuur)inclusieve inrichting en een robuust groen casco.*

Het is dan ook de wens dat De Schipbeekbuurt een in alle opzichten toekomstbestendige buurt wordt. Een buurt waar iedereen kan wonen. Een buurt met een mozaïek van dorpse woonmilieus waarbinnen doorstroming mogelijk is. Een buurt die sociaal duurzaam functioneert als onderdeel van de dorpsstructuur met een centrale groene ruimte en een buurtweide als hart van de nieuwe ontwikkeling. De landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de Woertmansweg met bestaande erven draagt bij aan het dorpskarakter van het gebied en krijgt een belangrijke functie als langzaam verkeersroute naar het dorp. Voor het nieuwe deel van de buurt is een centraal gelegen laan als ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Gorsselseweg voorzien.

De openbare ruimte in De Schipbeekbuurt krijgt een sterk dorps en groen karakter krijgen. Dit wordt onder meer bereikt door een landschappelijke zone langs de Schipbeek als klimaatadaptief park (groen uitloopgebied) tussen woongebied en Rijksweg A1 in te richten en het versterken van de beeldbepalende bomenrij langs de Woertmansweg.

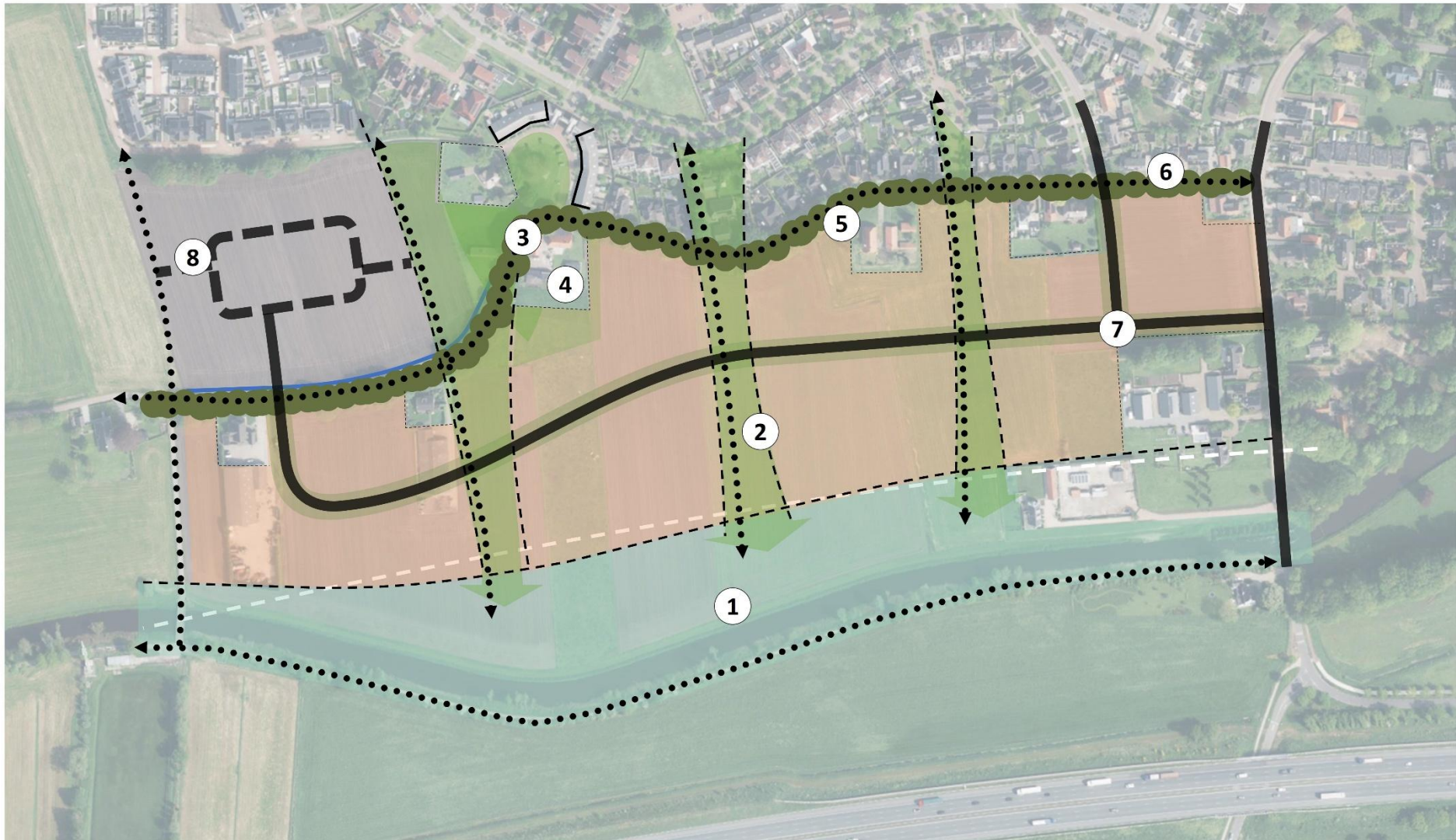
Haaks op de wegen met bomen zijn groene dwarsverbindingen gewenst in het raamwerk van langzaam verkeersverbindingen tussen de bestaande buurten, de toekomstige buurtweide en de zone van het Schipbeekpark.

De Schipbeek is een landschappelijke structuurdrager voor de hele Schipbeekbuurt. De oeverzone van de Schipbeek binnen het plangebied wordt ingericht als park en dient meerdere doelen: met een natuurvriendelijke inrichting en mogelijkheden voor wateropvang is het voor de bewoners een recreatief uitloop- en verblijfsgebied. De hoofdstructuur van de woonbuurten is hierop afgestemd (groenstructuren en verbindende routes). Barrièrewerking door autoverkeer moet worden vermeden.

De buurtweide fungeert als belangrijke schakel in behoud en doorontwikkeling van de historische landschappelijke structuren en kernkwaliteiten van dit gebied. Het ensemble van de beeldbepalende naoorlogse boerderijwoning Woertmansweg 5 met erf, tuin en weilandje met bestaande schuurbebouwing fungeert als belangrijke drager in het gebied. Het ensemble ligt nu nog aan de rand van het dorp, 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. Het netwerk van routes voor langzaam verkeer wordt hierop afgestemd.

De landschappelijke invulling van de buurtweide draagt 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.

Ambitiekaart Schipbeekbuurt



1. Schipbeekzone ontwikkelen als klimaatadaptief landschapspark
2. Groene vingers verbinden de buurt en wijk met het Schipbeekpark
3. Centrale groene ruimte aan de Woertmansweg inrichten als hart van de nieuwe buurt
4. Erf en monumentale boerderij Woertmansweg 5 worden ingebed
5. Woertmansweg met aanliggende erven versterken als landschappelijke structuurdrager
6. Woertmansweg inzetten als belangrijkste langzaam verkeersroute richting dorp en ommeland
7. Primaire auto-ontsluiting vanaf de Gorsseleweg/Enkweg centraal door het gebied
8. Ruimtereservering voor secundaire ontsluiting in het plan voor locatie 2 onderzoeken (indicatief)

3.2 (Ontwerp)uitgangspunten en opgaven voor het vervolg

3.2.1 Kernwaarden

In deze paragraaf worden de ambities genoemd in hoofdstuk 2 omgezet in uitgangspunten. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Ook agendeert het ontwikkelperspectief opgaven/vraagstukken die in het kader van het opstellen van het stedenbouwkundig plan nader uitgezocht worden. Hieronder volgen zowel de (ontwerp)uitgangspunten als opgaven/vraagstukken, samengevat onder de kernwaarden van De Schipbeekbuurt:

- Sociaal duurzaam
- Robuust groen casco
- Dorps DNA
- Bereikbaarheid en mobiliteit
- Duurzaamheid

3.2.2 Sociaal duurzaam

Uitgangspunten

- Een evenwichtige menging en spreiding woningbouwcategorieën.
- Herkenbaar eigen buurtje(s), waardoor bewoners zich kunnen gaan hechten aan de directe woonomgeving, de sociale betrokkenheid met elkaar wordt gestimuleerd, etc.
- Levensloopbestendige/nultredenwoningen en een diversiteit aan woningbouwplattegronden zodat verschillende doelgroepen gefaciliteerd kunnen worden.
- Ruimte voor ondersteunende functies (bijv. pakketpunt, wasserette). Werken aan huis is vanzelfsprekend.
- Flexibiliteit in woningbouwplattegronden en ruimtereservering voor mogelijke toekomstige voorzieningen.

- De inrichting van de publieke ruimte is afgestemd op het gebruik door iedereen en dus ook kwetsbare groepen zoals rolstoelgebruikers en ouderen.

Opgaven

- Doorstroming voor jongeren en gevorderden.
- Faseerbaar en flexibel om te anticiperen op veranderingen in de tijd, programma en maatschappelijke vraag.
- Naast conventionele woningtypes ook andere woonvormen mogelijk maken.
- Een gemixt woonprogramma voor diverse doelgroepen.
- Extra aandacht voor betaalbaarheid en 1-persoonshuishoudens.

3.2.3 Robuust groen casco

Uitgangspunten

- Schipbeekzone ontwikkelen tot klimaatadaptief landschapspark (groen uitloopgebied) tussen woongebied en Rijksweg A1.
- Schipbeekzone organisch en gelijktijdig (of vroegtijdig) met de woongebieden mee ontwikkelen.
- Woertmansweg versterken als belangrijk landschappelijk structurelement en behoud van de waardevolle bomen die hier staan (beeldbepalende bomenrijen behouden en versterken).
- Een inrichting die rekening houdt met klimaatadaptatie om wateroverlast, hittestress en droogte te voorkomen door ruimte te maken voor waterberging, infiltratie en robuuste groenvoorzieningen.
- Het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) moet binnen het plangebied, zoveel mogelijk oppervlakkig, worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem.
- Om de natuur aan de randen van het gebied te versterken, worden zoveel mogelijk klimaatadaptatieve streekeigen soorten struiken en bomen in het groene casco toegepast.
- De buurt blijft ecologisch onderdeel van het buitengebied.



Opgaven

- Het groene casco ontwerpen als een kleinschalig patchwork van landschapselementen en gebouwen.
- Langs de groene randen wordt met de inrichting in het bijzonder ingezet op de aantrekkelijkheid voor langzaam verkeer.
- Er wordt ruimte ingepast voor waterberging op maaiveld, die ook op droge dagen ruimtelijke kwaliteit heeft. De ruimte is zorgvuldig en zoveel mogelijk bovengronds verbonden met private en openbare ruimte in het plangebied.
- Bomen en struiken worden zorgvuldig geplaatst met het oog op het tegengaan van hittestress en dakvlakken (locaties voor bijv. zonnepanelen).

3.2.4 Dorps DNA

Uitgangspunten

- Dorps ontwikkelen vraagt om een integrale visie op ruimtelijk, sociaal en landschappelijk gebied.
- Gebouwen hebben een relatie met landelijke typologieën.
- Per gebouwencluster (buurtschap of erf) zijn benodigde ondersteunende ruimtes onderdeel van het ontwerp, zoals de autoparkeerplaats, fietsenstalling, berging en eventuele collectieve ruimtes. Met het oog op efficiëntie wordt ingezet op deelgebruik en dubbelgebruik van voorzieningen en ruimtes.
- De eenheid van het gebouw is belangrijker dan de herkenbaarheid van de individuele woning.
- De bestaande erven langs de Woertmansweg en de Gorsselseweg worden ingepast en nieuwe erven en woontypen worden toegevoegd.
- De wederopbouwboerderij uit 1952 aan de Woertmansweg 5, met de status van gemeentelijk monument, inclusief het naastgelegen, met het oranje dakpannen gedekte, bijgebouw worden zorgvuldig ingebed.

Opgaven

- Het ontwerpen van een 'dorpse' verkaveling, afwisselend in hoogte en rooilijn, en een dorps stratenpatroon in een groene setting. Erven met boerderijen en schuren als inspiratie.
- Rondom Woertmansweg 5 wordt een centrale groene ruimte gecreëerd, als hart van de nieuwe ontwikkelingen op een plek waar meerdere waardevolle elementen samenkomen.
- Van oudsher zijn de esgronden vruchtbare productieve landbouwgronden. Om dit DNA op een hedendaagse wijze gestalte te geven, liggen er uitdrukkelijk kansen voor de inrichting van een voedsellandschap voor mens en dier.

- Informeel geschakelde rafelrand als groene overgang van dorp naar landschap.
- Efscheidingen zijn in hoofdzaak groen.



3.2.5 Bereikbaarheid en mobiliteit

Uitgangspunten

- De Woertmansweg is niet te gebruiken als ontsluiting voor autoverkeer van het plangebied.
- Aantrekkelijke veilige wandelroutes die de woningen logisch verbinden met de omgeving.
- Nieuwe OV-halte nabij entree van de buurt.
- Een primaire ontsluiting voor de auto bevindt zich aan Gorsselseweg/Enkweg. Noodzaak voor een secundaire ontsluiting voor auto's is vooralsnog niet aanwezig, maar kan nader worden onderzocht.

- De ontsluitingsweg leiden het autoverkeer zo snel mogelijk naar de parkeergelegenheden in de woonvelden. In het overige deel van de buurt is de auto slechts te gast.

Opgaven

- De Woertmansweg wordt afgewaardeerd als hoofdroute en in plaats daarvan hoofdzakelijk dienst te laten doen als langzaam verkeersroute voor de fiets- en voetganger.
- De inrichting van de openbare ruimte in de buurt is gericht op verblijven en ontmoeten. De toegankelijkheid voor de auto is daarom beperkt.
- Het fietsverkeer wordt direct geleid naar de woonfunctie; het autoverkeer wordt zo direct mogelijk geleid naar de parkeervoorziening.
- Verkeersveiligheid: bij de inrichting van de openbare ruimte wordt wenselijk gedrag zoveel mogelijk gestuurd door alertheid te creëren.

3.2.6 Duurzaamheid

Uitgangspunten

- Bebouwing voldoet zo veel mogelijk aan de ENG-norm.
- Energie wordt efficiënt benut.
- Voorzieningen en ruimtes worden efficiënt benut.
- Hittestress beperken.
- De buurt kent een grote, inheemse biodiversiteit.
- Duurzaamheidsambities zijn zichtbaar in de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte.
- Circulariteit wordt samen met andere uitgangspunten in het proces meegenomen.

Opgaven

- Netbewust bouwen.
- De ambities voor deze ontwikkeling bepalen aan de hand van een analyse op de thema's:
 1. Energie;
 2. Materialen (milieubelasting);
 3. Water;
 4. Biodiversiteit;
 5. Gezondheid & welzijn;
 6. Mens & cultuur;
 7. Waardecreatie.
- De duurzaamheid van materialen wordt onderbouwd aan de hand van een materiaalstroomanalyse.
- Bij het ontwerp van zowel gebouwde als niet-gebouwde (semi)gedeelde ruimtes wordt ingezet op deel- of dubbelgebruik.
- Bij de inrichting wordt zoveel als mogelijk een basis van planten gehanteerd die inheems zijn en passen bij het karakter en de kenmerken van de plek.
- Hemelwater wordt binnen de buurt zoveel mogelijk bovengronds opgevangen en afgevoerd.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële ontwikkelpotentie

De financiële haalbaarheid moet in de fase van het stedenbouwkundig plan onderzocht worden. Er is een zeker volume aan woningbouw nodig om hier een financieel haalbaar plan te realiseren.

4.2 Technische haalbaarheid

Er is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid. Daarbij is in algemene zin geconcludeerd dat, daar waar het gaat om milieukundige aspecten, er op voorhand geen onoverkomelijke bezwaren zijn aangetroffen. De belangrijkste deelconclusies en aandachtspunten zijn hieronder weergegeven.

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.

Milieuhinder bedrijven

De bestemming van Woertmansweg 5A (agrarisch hulpbedrijf) moet 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

sputzones 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.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen het geluiddaandachtsgebied 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 geluiddaandachtsgebied 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 wegverkeerslawaaï worden uitgevoerd.

Railverkeerslawaaï

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

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. Ecologie

Er is nog geen Aerius-berekening (stikstof) uitgevoerd om de gevolgen van de ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken' in beeld te brengen.

Voordat werkzaamheden worden opgestart is een quickscan natuurwaarden nodig voor soortenbescherming. Daarmee wordt onderzocht of er sprake is van negatieve effecten op aanwezige natuurwaarden. Op voorhand wordt, gelet op de huidige inrichting en het gebruik, op dit aspect geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht.

Archeologie en cultuurhistorie

De archeologische verwachting is voor de prehistorie tot vroege middeleeuwen gebaseerd op de geomorfologie. De ondergrond bestaat hier uit een fluviatiel 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.

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.

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. Vervolg

5.1 Planproces

In dit ontwikkelperspectief zijn de ambities en uitgangspunten op hoofdlijnen beschreven. Dit betreft de verkenningsfase.

In de haalbaarheidsfase werkt de initiatiefnemer op basis van dit Ontwikkelperspectief de plannen verder uit tot een VO en DO stedenbouwkundig plan / Masterplan. De openbare ruimte zal eveneens door de initiatiefnemers verder uitgewerkt worden in een inrichtingsplan. Dit samen geeft inzicht in:

- Uitwerking en verdieping van de 5 bouwstenen
- Landschappelijk casco
- Oppervlakten programma bebouwing en buitenruimte
- Volumes en volume-opbouw (hoogtes)
- Routing (voetgangers, fietsers, auto)
- Parkeren (locaties, vormen (voor bezoekers én gebruikers))
- Groen en water
- Kosten en opbrengsten

Gemeente en initiatiefnemer maken op basis van het stedenbouwkundig plan (Masterplan), nadere afspraken die zij vastleggen in een anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst worden naast de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bouwplan van de initiatiefnemer ook het wettelijk verplichte kostenverhaal conform de Omgevingswet vastgelegd. De ruimtelijke procedure voor de ontwikkeling Schipbeekbuurt zal daarnaast 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 basis van het stedenbouwkundig / Masterplan vindt in een volgende stap plan juridische vertaling plaats door middel van een omgevingsplan. 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.

In onderstaande figuur zijn 4 grove fases opgenomen van de planontwikkeling.

Fase	Product ter besluitvorming	Activiteiten
Oriëntatiefase	Startnotitie	<i>Nut, noodzaak, draagvlak</i>
Verkenningsfase	Ontwikkelperspectief	<i>Doelen, ambities, grof kader</i>
Haalbaarheidsfase	Stedenbouwkundig plan / masterplan (inclusief verkaveling en beeldkwaliteit)	<i>Haalbaarheid aangetoond m.b.v. stedenbouwkundig plan / masterplan</i>
Vorbereiding / RO	Omgevingsplan	<i>RO-procedure</i>

5.2 Planning

Op hoofdlijnen ziet de planning er als volgt uit:

Start stedenbouwkundig plan, inclusief participatie	Q1 2026
Opstellen ontwikkelperspectief	Q1 2026
Vaststelling stedenbouwkundig plan / masterplan	Q3/4 2026
Omgevingsplanprocedure	2027 / 2028

5.3 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 bij de totstandkoming van de Routekaart 2021 en het Gebiedsperspectief Dorpsrand Bathmen 2022 zijn de bewoners van Bathmen intensief betrokken.

Het is aan de initiatiefnemer om voor het vervolgtraject op basis van het participatiebeleid een participatieplan op te stellen en op basis daarvan de voortzetting van de participatie te organiseren. Hiervoor is in Q3 2025 een participatieaanpak opgesteld. Daarbij zijn kaders geïnventariseerd, de ruimte voor invloed geformuleerd met de bijbehorende participatietrede(s) en is de omgeving in beeld gebracht.

De buurt is op 25 november 2025 geïnformeerd over de eerste opzet van de plannen in Boode. Alle belangstellenden konden daarbij zowel schriftelijk als mondeling hun reacties op het plan geven. Met behulp van deze input wordt het plan nader uitgewerkt en opnieuw gedeeld met inwoners van Bathmen. Ook worden er keukentafelgesprekken gevoerd met direct omwonenden om specifieke situaties te bespreken.

6. Bijlage 1 – Uitgangspunten Klimaatadaptatie, water en riolering

6.1 Algemeen

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 vormt het rekening houden met bodem en water bij ruimtelijke ontwikkelingen, door klimaatadaptief te bouwen en de sponswerking van de bodem te versterken.

Hemelwater dat valt in het plangebied, wordt geborgen en in de ondergrond geïnfiltreerd. Dit gebeurt zoveel mogelijk zonder water af te voeren buiten het projectgebied. Er wordt geen hemelwater afgevoerd via een gemengde- of vuilwater riolering.

6.2 Uitgangspunten proces

- Er moet in de aanloop naar het masterplan een 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. Deze (on)mogelijkheden zijn van invloed op de stedenbouwkundige opzet.
- De mogelijkheden voor berging en infiltratie van regenwater worden gelijktijdig met het masterplan in hoofdlijnen verder

uitgewerkt in een waterhuishoudingsplan. Dit plan geeft o.a. antwoord op de vragen:

- Hoeveel berging moet gerealiseerd worden op basis van het verhard dak- en terreinoppervlak?
- Welke bergingsvoorzieningen zijn mogelijk op de locatie?
- Wat is het benodigd ruimtebeslag van deze voorziening(en)?
- Welk beheer en onderhoud vra(a)g(t)en de voorziening(en)?
- Hoe wordt het DWA van de locatie afgevoerd? Kan de nieuwe ontwikkeling qua hoeveelheid DWA via het bestaande rioolstelsel worden afgevoerd? Is aansluiting op het bestaande gemeentelijke riool onder vrijverval mogelijk of moet een nieuw rioolgemeal worden gerealiseerd?
- Is het nodig het plangebied op te hogen (vanuit ontwateringsnorm en/of aansluiting riolering)?

6.3 Ontwatering

- De minimale ontwateringsdiepte (afstand tot grondwaterpeil) bedraagt:
 - Nieuwe bebouwing zonder kruipruimte met minimale ontwatering: 50 cm tussen onderkant vloer en GHG
 - Nieuwe standaard bebouwing met kruipruimte: 70 cm tussen onderkant vloer en GHG

6.3 Hemelwater

- Voor beneden het maaiveld in de openbare ruimte gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages, woningen, verblijfsruimtes) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast:

- Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om te voorkomen dat water deze ruimtes binnen kan stromen wanneer er in de openbare ruimte water op straat staat.
- Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om te zorgen dat een kelder/parkeergarage waterdicht is zodat er geen grondwater in kan treden.
- Er ontstaat geen waterschade bij 0,2 meter waterdiepte op de openbare weg. Dit houdt in dat het bouwpeil van de woningen 0,2 tot 0,3 meter boven de goothoogte van de weg dient te liggen.
- Zuinig gebruik van drinkwater is onderdeel van het ontwerp.
- 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.
- Wanneer er meer dan 20mm neerslag valt, mag hemelwater van eigen terrein bovengronds op de perceelgrens afstromen naar de openbare ruimte in het projectgebied.
- 64 mm neerslag in een uur tijd, per m² verharding (berekend over zowel particulier als openbaar terrein) wordt vastgehouden binnen het projectgebied, waarbij geen schade ontstaat aan woningen of andere gebouwen.
- Daarvan dient 22 mm in een infiltratievoorziening te worden geborgen. Deze voorziening moet bij een bui van 22 mm na 24 uur weer volledig beschikbaar zijn.
- Voor berging en infiltratie wordt de voorkeursvolgorde gevolgd, die waarborgt dat het hemelwater zich zoveel mogelijk zichtbaar aan de oppervlakte bevindt in het plangebied en in zo natuurlijk mogelijke voorzieningen (niet-technisch):
 - Bovengronds naar groenvakken
 - Bovengronds naar bovengrondse (groene) infiltratievoorzieningen
 - Naar ondergrondse infiltratievoorzieningen

- Naar oppervlaktewater
- 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.

Indien naast infiltratie van hemelwater ook sprake is van directe of indirecte afvoer naar oppervlaktewater, dient ook getoetst te worden op de eisen van het betreffende waterschap.

6.4 Eisen aan particuliere infiltratievoorzieningen

- Geohydrologische omstandigheden moeten voldoende zijn om te kunnen infiltreren
 - Infiltratiecapaciteit minimaal 0,5 m/dag
 - GHG minimaal 0,7 m beneden maaiveld
- Tuin/particuliere ruimte moet voldoende groot zijn om op een afstand van 2 meter van de gevel de infiltratievoorziening aan te kunnen leggen.
- De bergingsvoorziening moet binnen 24 uur na afloop van een bui leeg zijn.
- 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.
- 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.

- De infiltratievoorziening dient toegankelijk te zijn voor beheer en onderhoud.
- Om te voorkomen dat een infiltratievoorziening voortijdig dichtslibt is een blad- en zandvang vereist.
- 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, en ook niet rechtstreeks naar het oppervlaktewater, maar moet naar de openbare ruimte stromen.
- Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van panden zal op bovenstaande uitgangspunten worden getoetst. Op <https://www.deventer.nl/stappenplan> staat welke stukken hiervoor moeten worden ingediend.

6.5 Watergangen

Aan te leveren door het waterschap. O.a. beheer, toegang tot watergangen, maaien.

6.6 Peilbeheer

Aan te leveren door het waterschap.

6.7 Klimaatadaptatie, onderdeel hittestress

- Vanuit alle woningen is het maximaal 300 meter 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 minstens bestaan uit 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 conform het Klimaatadaptatieprogramma geen overbodige verharding aangelegd.

Gemeente Deventer, januari 2026

An aerial photograph of the town of Bathmen, showing a mix of residential buildings, green fields, and a river. A large white outline highlights a specific area in the center-left, which is further divided into three sub-sections. A blue box with the name 'Bathmen' is in the upper right. Two white callout boxes with arrows point to 'Locatie 2' and 'Locaties 1 en 3'. The river 'Schipbeek' is labeled in two places. A highway runs horizontally across the bottom of the image.

Bathmen

Locatie 2

Locaties 1 en 3

Schipbeek

Schipbeek