

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan	:	Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Ontwikkelperspectief (Her)ontwikkeling Larenseweg - Noteboomstraat Bathmen
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud
Notanummer	:	2026-277
Datum B&W-vergadering	:	21-04-2026
Team	:	Team Wonen en gebiedsontwikkeling
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Parafen voor akkoord nota	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 13-04-2026: Wethouder</li><li>• 13-04-2026: Afdelingsmanager Ruimte en Economie</li><li>• 13-04-2026: Teamleider Wonen en Gebiedsontwikkeling</li></ul>
Parafen voor agendering	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 14-04-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur</li></ul>
Bijlagen bij deze nota	:	Ontwikkelperspectief Larenseweg - Noteboomstraat Bathmen.pdf
Datum definitieve akkoord	:	

## Besluit

1. De raad voor te stellen om:
  - Het ontwikkelperspectief '(Her)ontwikkeling Larenseweg - Noteboomstraat Bathmen' vast te stellen;
  - Voor de (her)ontwikkeling Larenseweg - Noteboomstraat af te zien van het vaststellen van een Masterplan;
2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
3. de stukken aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken

## Inleiding

Woningstichting De Marken heeft als eigenaar plannen voor herontwikkeling van de gronden aan de Larenseweg 28 t/m 34 en Noteboomstraat 1 t/m 9 in Bathmen. Het plangebied ligt op de hoek van de Larenseweg en de Noteboomstraat in Bathmen. Het plangebied ligt vrij centraal in het dorp Bathmen en op korte afstand van de verschillende voorzieningen zoals een supermarkt, Boode en woonzorgcentrum 't Dijkhuis. In de huidige situatie bevinden zich op de percelen negen sociale huurwoningen (3 twee-onder-een-kappers en een rij van drie). Bij herontwikkeling is de wens van initiatiefnemer om na sloop van deze negen grondgebonden woningen hier nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. De aanleiding voor de herontwikkeling was de uitkomst van een onderzoek naar de huidige staat van de huurwoningen. De vier woningen aan de Larenseweg zijn heel slecht. Gegeven deze uitkomst, is sloop – nieuwbouw de voorkeursoptie.

Het plan bevat 24 drie-kamer appartementen van circa 65 m<sup>2</sup> in de sociale huur. De woningen zijn bedoeld voor ouderen met een zorgvraag. Hun behoefte aan zorg en ondersteuning is op grond van hun indicatie dusdanig dat inzet van zorgverleners noodzakelijk is maar ze wonen nog wel zelfstandig. Er zijn 26 parkeerplaatsen bereikbaar vanaf de Larenseweg. Aan de Larenseweg heeft het gebouw drie bouwlagen, aan de Noteboomstraat is dit twee bouwlagen.

De initiatiefnemer en de gemeente Deventer hebben in januari 2025 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.

## Beoogd maatschappelijk resultaat

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. De behoefte aan sociale huurwoningen voor ouderen, dichtbij de voorzieningen, is groot. 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
- Woonvisie 2024
- Gemeentewet
- Omgevingswet
- Algemene wet bestuursrecht
- (Tijdelijk) omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D'
- Omgevingsverordening Overijssel

## Betrokken partijen en participatie

### Bewoners / omwonenden

Op 11 november 2025 werd door de initiatiefnemer samen met 't Dijkhuis een eerste participatiemoment gehouden in het Cultuurhuus in Bathmen met als doel de verschillende belangen te inventariseren, waaronder die van de zittende huurders, de direct omwonenden en belanghebbenden.

De nog zittende huurders en direct omwonenden hebben een persoonlijke uitnodiging ontvangen. Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de bijeenkomst door middel van een advertentie in de Bathmense Krant of zijn persoonlijk geïnformeerd door 't Dijkhuis. De nog zittende huurders van de te slopen woningen waren uitgenodigd van 18.30 tot 19.30 uur. Alle nog zittende huurders waren aanwezig. Medewerkers vanuit De Marken waren aanwezig om een toelichting te geven op het stedenbouwkundig schetsontwerp, reacties op te halen en vragen te beantwoorden. In aansluiting op deze inloopbijeenkomst zijn individuele gesprekken gevoerd met de nog zittende huurders. Tijdens deze gesprekken is uitleg gegeven over het vervolgtraject.

Omwonenden en belanghebbenden waren uitgenodigd van 19.30 tot 21.30 uur. De opkomst was groot. In totaal waren er ongeveer 60 mensen aanwezig. Van de aanwezigen was ongeveer 2/3 direct omwonende en ongeveer 1/3 deel geïnteresseerden uit het dorp Bathmen. Belangenvereniging Bathmen was ook aanwezig en was positief gestemd dat de gemeente en De Marken zich inzetten voor huisvesting op deze locatie voor senioren die zorg nodig hebben. Ze gaven aan dat hier veel vraag naar is. De belangenvereniging benoemt dat de locatie prima is omdat voorzieningen zoals winkels en een arts dicht op loopafstand zitten.

Een klein aantal direct omwonenden gaven aan niet blij te zijn met het plan. Het appartementencomplex van 2 en 3 lagen doet, volgens hen, af aan het dorpse karakter van de wijk. Men heeft moeite met de hoogte, de massa en het aanzicht van de toekomstige bebouwing.

Op woensdag 8 april 2026 was er een tweede inloopavond voor dit plan, wederom in het Cultuurhuus in Bathmen. Het plan is op architectuur, materiaal en kleurgebruik inmiddels verder uitgewerkt. Ook zijn er naar aanleiding van de opmerkingen tijdens de eerste inloopavond wijzigingen in het plan doorgevoerd. De belangrijkste aanpassingen zijn een vermindering van het aantal appartementen (van 29 naar 24) wat gepaard gaat met een vergroting van de appartementen (naar 65 m<sup>2</sup>) en het toevoegen van een tweetal parkeerplaatsen (van 24 naar 26). Tevens zijn aanpassingen doorgevoerd

die rekening houden met privacy en wensen van omwonenden. De opkomst van deze inloopavond was weer goed te noemen met circa 45 belangstellenden. De groep bestond weer uit huidige bewoners, omwonenden, geïnteresseerde huurders en overige belangstellenden. De algemene teneur was positief: de doorontwikkeling van het plan werd goed terug gezien. De gemaakte opmerkingen waren vooral op detailniveau (bijvoorbeeld over erfafscheidingen of groenelementen) of al gericht op de sloop/bouwfase.

#### Provincie / waterschap

Het initiatief is in het kader van de voorkantsamenwerking voorgelegd aan de provincie Overijssel. De provincie geeft aan dat het initiatief past in het provinciaal ruimtelijk beleid. Er zijn dan ook geen belemmeringen wanneer dit plan in deze vorm in procedure wordt gebracht. Ook is hiermee het omgevingsoverleg met de provincie afgerond. 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**

Het participatieproces is hierboven aangegeven. Beschreven staat hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn en wat de resultaten daarvan zijn.

### **Argumenten voor en tegen**

#### Besluitpunt 1: de raad voor te stellen het ontwikkelperspectief (Her)ontwikkeling Larenseweg - Noteboomstraat Bathmen vast te stellen

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot, ook in Bathmen. We zien vooral een behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens, starters en senioren. Gemeentebreed streven we naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. In Bathmen ligt het aandeel nu aanzienlijk lager. Een herontwikkeling als deze biedt kansen om het aantal sociale huurwoningen binnen Bathmen te vernieuwen en te vergroten zodat deze beter aansluiten bij de vraag vanuit de corporatiedoelgroep.

Het plangebied wordt in de omgevingsvisie gekenmerkt als een gebied voor rustig wonen. Qua ontwikkelingsrichting is een toename van deze functie mogelijk. Een mogelijke ontwikkeling van woningen op deze locatie past binnen de Omgevingsvisie rekening houdend met de ambities en ontwikkelrichtingen zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie. Tevens willen we de beschikbaarheid van voorzieningen op peil houden in het dorp.

Door de vergrijzing en ontwikkelingen in de zorg doen Bathmenaren een steeds groter beroep op elkaar om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Voor deze locatieontwikkeling wordt het woongebouw ontworpen voor senioren met een zorgvraag. Met 't Dijkhuis zal een langdurige samenwerking worden aangegaan. Er is groot tekort aan seniorenwoningen waarbij 24 uren zorgverlening kan plaats vinden. Daarbij is deze locatie zeer geschikt omdat vele voorzieningen zich op korte loopafstanden bevinden.

Uitgangspunt is dat woningbouwontwikkelingen, waaronder deze aan de Larenseweg – Noteboomstraat, bijdragen aan het behalen van de ambities en aansluiten bij de woonopgaven. In de routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen zijn de ambities en woonopgaven voor Bathmen verder uitgewerkt. In Bathmen is ingezet op woningbouw voor de lokale behoefte én extra groei. In totaal gaat het om 650 nieuw te realiseren woningen in Bathmen in de periode tot 2035. Voor de woningen die voorzien in de lokale behoefte wordt uitgegaan van circa 40% dat geschikt is voor ouderen (gelijkvloerse en levensloopgeschikte woningen in verschillende woningtypen en prijsklassen). Uit de Routekaart blijkt ook een sterke behoefte aan het toevoegen van bijvoorbeeld geclusterde woningen voor ouderen waardoor ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

De doelgroep van de corporatie bestaat vooral uit één- en tweepersoonshuishoudens en senioren. Gelet op de ligging van het plangebied in de nabijheid van de voorzieningen ligt het voor de hand om te bouwen voor de corporatiedoelgroep en in het bijzonder senioren. Uitgangspunt voor de

herontwikkeling van deze locatie is dan ook de realisatie van nulredenwoningen die uiteindelijk geschikt zijn voor een groot deel van de corporatiedoelgroep en in het bijzonder senioren. Indien in de toekomst de vraag van woningbehoefte verandert kunnen de woningen ook voor bijvoorbeeld starters geschikt zijn.

Vanuit stedenbouw, erfgoed en landschap zijn er een aantal aandachtspunten meegegeven. De nieuwe bebouwing heeft een ander programma en schaal. Inpassing vereist daarom precisie en zorgvuldigheid. Verdichting is alleen mogelijk bij een zorgvuldig ontwerp. Er is een zorgvuldige vertaling van de Delftse School-architectuur, gecombineerd met een blijvend groene inrichting van de buitenruimte. De Delftse School-architectuur betreft een traditionalistische architectuur, die soberheid en traditioneel bouwen voorstond. De bestaande bebouwing is volgens dit principe ontworpen. Ook heeft het plan aandacht voor de groene, dorpse uitstraling op deze plek. De zomereiken langs de Larenseweg worden behouden. Het eigen terrein, rondom de bebouwing en parkeerplaatsen, krijgt een groene inrichting. Het plan (voorlopig ontwerp) wordt nog voorgelegd voor advies aan de Planadviesraad.

Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein, geclusterd en uit het zicht op het binnenterrein achter de bebouwing. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd op basis van 24 appartementen waarbij zowel de bewoners, bezoekers en personeel van 't Dijkhuis is meegenomen. In dit onderzoek is ook het parkeren van de Schipbeekweg meegenomen. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er op eigen terrein 26 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. En dat op drukke momenten er voldoende parkeergelegenheid is binnen acceptabele loopafstand van het plangebied. Vanuit de Larenseweg zal er één aanrijroute zijn naar de parkeerplaatsen. De doorgang die nu bij de Schipbeekweg zit, zal nog alleen voor voetgangers en fietsers toegankelijk zijn.

#### Besluitpunt 1: de raad voor te stellen af te zien van het vaststellen van een masterplan

Het ontwikkelperspectief is zodanig vorm gegeven dat er sprake is een overzichtelijke ontwikkeling op een locatie waarvoor al een stedenbouwkundige opzet is meegegeven. Het vaststellen van een masterplan biedt dan geen meerwaarde ten opzichte van het ontwikkelperspectief omdat in het ontwikkelperspectief al op detailniveau wordt beschreven waar het plan aan moet voldoen. Gelet hierop wordt voorgesteld om gebruik te maken van de afwijkingmogelijkheid die de 'Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke ontwikkelingen' hiervoor biedt.

### **Financiële consequenties en dekking**

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

### **Openbaarmaking en communicatie**

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden.

### **Aanpak en uitvoering**

Na vaststelling van het Ontwikkelperspectief door de gemeenteraad kan Woonstichting de plannen verder uitwerken naar een aanvraag omgevingsvergunning. Die zal naar verwachting in het vierde kwartaal van 2026 worden aangevraagd.

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Ontwikkelperspectief (Her)ontwikkeling Larenseweg - Noteboomstraat Bathmen
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud
Voorstelnummer	: 2026-277
Datum B en W besluit	: 21-04-2026
Team	: Team Wonen en gebiedsontwikkeling
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling

## Inleiding

Woningstichting De Marken heeft als eigenaar plannen voor herontwikkeling van de gronden aan de Larenseweg 28 t/m 34 en Noteboomstraat 1 t/m 9 in Bathmen. Het plangebied ligt op de hoek van de Larenseweg en de Noteboomstraat in Bathmen. Het plangebied ligt vrij centraal in het dorp Bathmen en op korte afstand van de verschillende voorzieningen zoals een supermarkt, Boode en woonzorgcentrum 't Dijkhuis. In de huidige situatie bevinden zich op de percelen negen sociale huurwoningen (3 twee-onder-een-kappers en een rij van drie). Bij herontwikkeling is de wens van initiatiefnemer om na sloop van deze negen grondgebonden woningen hier nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. De aanleiding voor de herontwikkeling was de uitkomst van een onderzoek naar de huidige staat van de huurwoningen. De vier woningen aan de Larenseweg zijn heel slecht. Gegeven deze uitkomst, is sloop – nieuwbouw de voorkeursoptie.

Het plan bevat 24 drie-kamer appartementen van circa 65 m<sup>2</sup> in de sociale huur. De woningen zijn bedoeld voor ouderen met een zorgvraag. Hun behoefte aan zorg en ondersteuning is op grond van hun indicatie dusdanig dat inzet van zorgverleners noodzakelijk is maar ze wonen nog wel zelfstandig. Er zijn 26 parkeerplaatsen bereikbaar vanaf de Larenseweg. Aan de Larenseweg heeft het gebouw drie bouwlagen, aan de Noteboomstraat is dit twee bouwlagen.

De initiatiefnemer en de gemeente Deventer hebben in januari 2025 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.

## Raadsvoorstel

1. Het ontwikkelperspectief '(Her)ontwikkeling Larenseweg - Noteboomstraat Bathmen' vast te stellen;
2. Voor de (her)ontwikkeling Larenseweg - Noteboomstraat af te zien van het vaststellen van een Masterplan.

## Kern raadsvoorstel

Met het vaststellen van het ontwikkelperspectief '(Her)ontwikkeling Larenseweg - Noteboomstraat Bathmen' wordt de basis gelegd voor de wijze waarop Woonstichting De Marken de genoemde locatie verder kan ontwikkelen. Het ontwikkelperspectief bevat een stedenbouwkundige opzet op hoofdlijnen waardoor de stap, uit de 'Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke ontwikkelingen', van het vaststellen van een Masterplan kan worden overgeslagen.

## Beoogd resultaat

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. De behoefte aan sociale huurwoningen voor ouderen, dichtbij de voorzieningen, is groot. 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
- Woonvisie 2024
- Gemeentewet
- Omgevingswet
- Algemene wet bestuursrecht
- (Tijdelijk) omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D'
- Omgevingsverordening Overijssel

## Argumenten ten behoeve van de raad

### Besluitpunt 1: het ontwikkelperspectief (Her)ontwikkeling Larenseweg - Noteboomstraat Bathmen vast te stellen

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot, ook in Bathmen. We zien vooral een behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens, starters en senioren. Gemeentebreed streven we naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. In Bathmen ligt het aandeel nu aanzienlijk lager. Een herontwikkeling als deze biedt kansen om het aantal sociale huurwoningen binnen Bathmen te vernieuwen en te vergroten zodat deze beter aansluiten bij de vraag vanuit de corporatiedoelgroep.

Het plangebied wordt in de omgevingsvisie gekenmerkt als een gebied voor rustig wonen. Qua ontwikkelingsrichting is een toename van deze functie mogelijk. Een mogelijke ontwikkeling van woningen op deze locatie past binnen de Omgevingsvisie rekening houdend met de ambities en ontwikkelrichtingen zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie. Tevens willen we de beschikbaarheid van voorzieningen op peil houden in het dorp.

Door de vergrijzing en ontwikkelingen in de zorg doen Bathmenaren een steeds groter beroep op elkaar om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Voor deze locatieontwikkeling wordt het woongebouw ontworpen voor senioren met een zorgvraag. Met 't Dijkhuis zal een langdurige samenwerking worden aangegaan. Er is groot tekort aan seniorenwoningen waarbij 24 uren zorgverlening kan plaats vinden. Daarbij is deze locatie zeer geschikt omdat vele voorzieningen zich op korte loopafstanden bevinden.

Uitgangspunt is dat woningbouwontwikkelingen, waaronder deze aan de Larenseweg – Noteboomstraat, bijdragen aan het behalen van de ambities en aansluiten bij de woonopgaven. In de routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen zijn de ambities en woonopgaven voor Bathmen verder uitgewerkt. In Bathmen is ingezet op woningbouw voor de lokale behoefte én extra groei. In totaal gaat het om 650 nieuw te realiseren woningen in Bathmen in de periode tot 2035. Voor de woningen die voorzien in de lokale behoefte wordt uitgegaan van circa 40% dat geschikt is voor ouderen (gelijkvloerse en levensloopgeschikte woningen in verschillende woningtypen en prijsklassen). Uit de Routekaart blijkt ook een sterke behoefte aan het toevoegen van bijvoorbeeld geclusterde woningen voor ouderen waardoor ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

De doelgroep van de corporatie bestaat vooral uit één- en tweepersoonshuishoudens en senioren. Gelet op de ligging van het plangebied in de nabijheid van de voorzieningen ligt het voor de hand om te bouwen voor de corporatiedoelgroep en in het bijzonder senioren. Uitgangspunt voor de herontwikkeling van deze locatie is dan ook de realisatie van nultredenwoningen die uiteindelijk geschikt zijn voor een groot deel van de corporatiedoelgroep en in het bijzonder senioren. Indien in de toekomst de vraag van woningbehoefte verandert kunnen de woningen ook voor bijvoorbeeld starters geschikt zijn.

Vanuit stedenbouw, erfgoed en landschap zijn er een aantal aandachtspunten meegegeven. De nieuwe bebouwing heeft een ander programma en schaal. Inpassing vereist daarom precisie en zorgvuldigheid. Verdichting is alleen mogelijk bij een zorgvuldig ontwerp. Er is een zorgvuldige vertaling van de Delftse School-architectuur, gecombineerd met een blijvend groene inrichting van de buitenruimte. De Delftse School-architectuur betreft een traditionalistische architectuur, die soberheid en traditioneel bouwen voorstond. De bestaande bebouwing is volgens dit principe ontworpen. Ook

heeft het plan aandacht voor de groene, dorpse uitstraling op deze plek. De zomereiken langs de Larenseweg worden behouden. Het eigen terrein, rondom de bebouwing en parkeerplaatsen, krijgt een groene inrichting. Het plan (voorlopig ontwerp) wordt nog voorgelegd voor advies aan de Planadviesraad.

Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein, geclusterd en uit het zicht op het binnenterrein achter de bebouwing. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd op basis van 24 appartementen waarbij zowel de bewoners, bezoekers en personeel van 't Dijkhuis is meegenomen. In dit onderzoek is ook het parkeren van de Schipbeekweg meegenomen. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er op eigen terrein 26 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. En dat op drukke momenten er voldoende parkeergelegenheid is binnen acceptabele loopafstand van het plangebied. Vanuit de Larenseweg zal er één aanrijroute zijn naar de parkeerplaatsen. De doorgang die nu bij de Schipbeekweg zit, zal nog alleen voor voetgangers en fietsers toegankelijk zijn.

#### Besluitpunt 2: af te zien van het vaststellen van een masterplan

Het ontwikkelperspectief is zodanig vorm gegeven dat er sprake is een overzichtelijke ontwikkeling op een locatie waarvoor al een stedenbouwkundige opzet is meegegeven. Het vaststellen van een masterplan biedt dan geen meerwaarde ten opzichte van het ontwikkelperspectief omdat in het ontwikkelperspectief al op detailniveau wordt beschreven waar het plan aan moet voldoen. Gelet hierop wordt voorgesteld om gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheid die de 'Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke ontwikkelingen' hiervoor biedt.

## **Betrokken partijen en participatie**

### Bewoners / omwonenden

Op 11 november 2025 werd door de initiatiefnemer samen met 't Dijkhuis een eerste participatiemoment gehouden in het Cultuurhuis in Bathmen met als doel de verschillende belangen te inventariseren, waaronder die van de zittende huurders, de direct omwonenden en belanghebbenden.

De nog zittende huurders en direct omwonenden hebben een persoonlijke uitnodiging ontvangen. Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de bijeenkomst door middel van een advertentie in de Bathmense Krant of zijn persoonlijk geïnformeerd door 't Dijkhuis. De nog zittende huurders van de te slopen woningen waren uitgenodigd van 18.30 tot 19.30 uur. Alle nog zittende huurders waren aanwezig. Medewerkers vanuit De Marken waren aanwezig om een toelichting te geven op het stedenbouwkundig schetsontwerp, reacties op te halen en vragen te beantwoorden. In aansluiting op deze inloopbijeenkomst zijn individuele gesprekken gevoerd met de nog zittende huurders. Tijdens deze gesprekken is uitleg gegeven over het vervolgtraject.

Omwonenden en belanghebbenden waren uitgenodigd van 19.30 tot 21.30 uur. De opkomst was groot. In totaal waren er ongeveer 60 mensen aanwezig. Van de aanwezigen was ongeveer 2/3 direct omwonende en ongeveer 1/3 deel geïnteresseerden uit het dorp Bathmen. Belangenvereniging Bathmen was ook aanwezig en was positief gestemd dat de gemeente en De Marken zich inzetten voor huisvesting op deze locatie voor senioren die zorg nodig hebben. Ze gaven aan dat hier veel vraag naar is. De belangenvereniging benoemt dat de locatie prima is omdat voorzieningen zoals winkels en een arts dicht op loopafstand zitten.

Een klein aantal direct omwonenden gaven aan niet blij te zijn met het plan. Het appartementencomplex van 2 en 3 lagen doet, volgens hen, af aan het dorpse karakter van de wijk. Men heeft moeite met de hoogte, de massa en het aanzicht van de toekomstige bebouwing.

Op woensdag 8 april 2026 was er een tweede inloopavond voor dit plan, wederom in het Cultuurhuis in Bathmen. Het plan is op architectuur, materiaal en kleurgebruik inmiddels verder uitgewerkt. Ook zijn er naar aanleiding van de opmerkingen tijdens de eerste inloopavond wijzigingen in het plan doorgevoerd. De belangrijkste aanpassingen zijn een vermindering van het aantal appartementen (van 29 naar 24) wat gepaard gaat met een vergroting van de appartementen (naar 65 m<sup>2</sup>) en het toevoegen van een tweetal parkeerplaatsen (van 24 naar 26). Tevens zijn aanpassingen doorgevoerd die rekening houden met privacy en wensen van omwonenden. De opkomst van deze inloopavond was weer goed te noemen met circa 45 belangstellenden. De groep bestond weer uit huidige bewoners, omwonenden, geïnteresseerde huurders en overige belangstellenden. De algemene teneur

was positief: de doorontwikkeling van het plan werd goed terug gezien. De gemaakte opmerkingen waren vooral op detailniveau (bijvoorbeeld over erfafscheidingen of groenelementen) of al gericht op de sloop/bouwfase.

#### Provincie / waterschap

Het initiatief is in het kader van de voorkantsamenwerking voorgelegd aan de provincie Overijssel. De provincie geeft aan dat het initiatief past in het provinciaal ruimtelijk beleid. Er zijn dan ook geen belemmeringen wanneer dit plan in deze vorm in procedure wordt gebracht. Ook is hiermee het omgevingsoverleg met de provincie afgerond. Het waterschap Rijn en IJssel zal bij de planologische procedure, aan de hand van de digitale watertoets, geïnformeerd worden over de planvorming.

### **Financiële consequenties**

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

### **Betrokkenheid raad**

Het gehele plangebied kent de functie 'Wonen' met een viertal bouwvlakken. Deze functie laat woningbouw in gestapelde vorm niet toe. Ook is het projectvoorstel niet in overeenstemming met de bouwregels. Om het gewenste projectvoorstel te realiseren is een vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. De 'Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke ontwikkelingen' is gevolgd waardoor er geen bindend adviesrecht van uw raad benodigd is.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

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

## **ONTWERP-RAADSBESLUIT**

Onderwerp : Ontwikkelperspectief (Her)ontwikkeling Larenseweg - Noteboomstraat  
Bathmen  
Voorstelnummer : 2026-277  
Datum raadstafel :  
Datum raadsvergadering :

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21-04-2026, nummer 2026-277.

## **BESLUITEN**

1. Het ontwikkelperspectief '(Her)ontwikkeling Larenseweg - Noteboomstraat Bathmen' vast te stellen;
2. Voor de (her)ontwikkeling Larenseweg - Noteboomstraat af te zien van het vaststellen van een Masterplan.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,  
de Griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



# (Her)ontwikkeling Larenseweg – Noteboomstraat Bathmen

Ontwikkelperspectief

April 2026

Uitgave : PRO (Projecten Realisatie Ontwikkeling)  
Naam : Sander Weertman / Carolien Voogt  
Mail : [s.weertman@deventer.nl](mailto:s.weertman@deventer.nl) / [cjw.voogt@deventer.nl](mailto:cjw.voogt@deventer.nl)

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Ontwikkelperspectief	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>Woonprogramma</b>	<b>8</b>
3.1	Woonbeleid gemeente Deventer	8
3.2	Omgevingskenmerken	8
3.3	Doelgroepen	9
3.4	Woonprogramma	9
<b>4</b>	<b>Stedenbouwkundige context</b>	<b>10</b>
4.1	Historische context	10
4.2	Ruimtelijke context	10
4.3	Erfgoed en architectuur	11
4.4	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	13
4.5	Voorgesteld plan	14
4.6	Inpassen bestaande bomen en groen	15
4.7	Beeldkwaliteit	15
<b>5</b>	<b>Verkeer, bereikbaarheid en parkeren</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Inrichting buitenruimte</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Duurzaamheid</b>	<b>19</b>
7.1	Water, riolering en klimaatadaptatie	19
7.2	Ecologie	20
7.3	Circulariteit	21
7.4	Energie	22
<b>8</b>	<b>Milieuaspecten</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Archeologie</b>	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>Participatie</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>Uitvoering</b>	<b>28</b>

**Bijlage 1 Parkeeronderzoek**

**Bijlage 2 Beleidslijn mandeligheid**

**Bijlage 3 Puntenlijst Natuur Inclusief Bouwen**

# 1 Inleiding

## 1.1 Ontwikkelperspectief

Dit ontwikkelperspectief bevat uitgangspunten voor de herontwikkeling van woningen op de locatie hoek Larenseweg – Noteboomstraat te Bathmen.

Dit ontwikkelperspectief zal voor vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Het ontwikkelperspectief vormt samen met de met initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst, na besluitvorming de basis voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), de inrichting van de openbare ruimte inclusief de aansluiting van het plangebied op de openbare ruimte en het bouwplan.

## 1.2 Aanleiding herontwikkeling

Woningstichting De Marken heeft plannen voor herontwikkeling van de gronden aan de Larenseweg 28 t/m 34 en Noteboomstraat 1 t/m 9 in Bathmen. In de huidige situatie bevinden zich op de percelen negen grondgebonden woningen (3 twee-onder-een-kappers en een rij van drie). Bij herontwikkeling is de wens van initiatiefnemer om na sloop van deze negen grondgebonden woningen hier nieuwe sociale huurwoningen te realiseren.

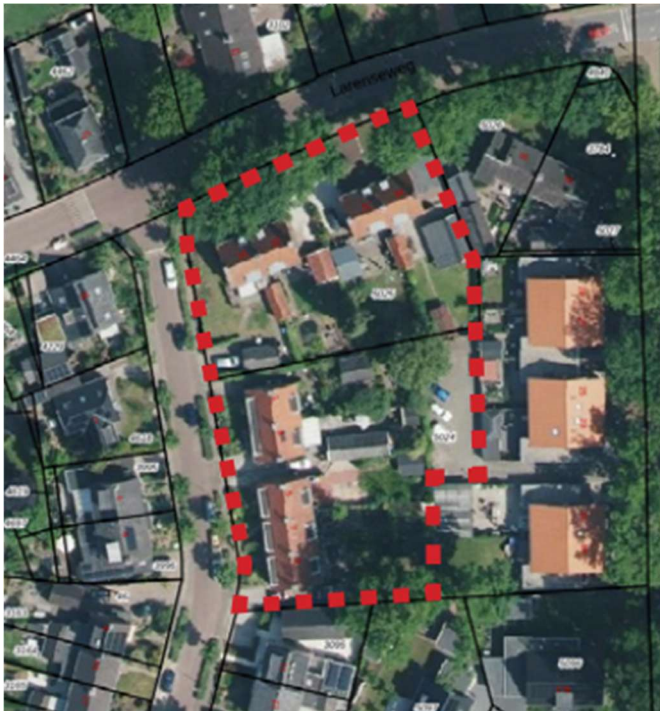
De aanleiding voor de herontwikkeling was de uitkomst van een onderzoek naar de huidige staat van de huurwoningen. De vier woningen aan de Larenseweg zijn heel slecht. Gegeven deze uitkomst, is sloop – nieuwbouw de voorkeursoptie.

De initiatiefnemer en de gemeente Deventer hebben in januari 2025 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



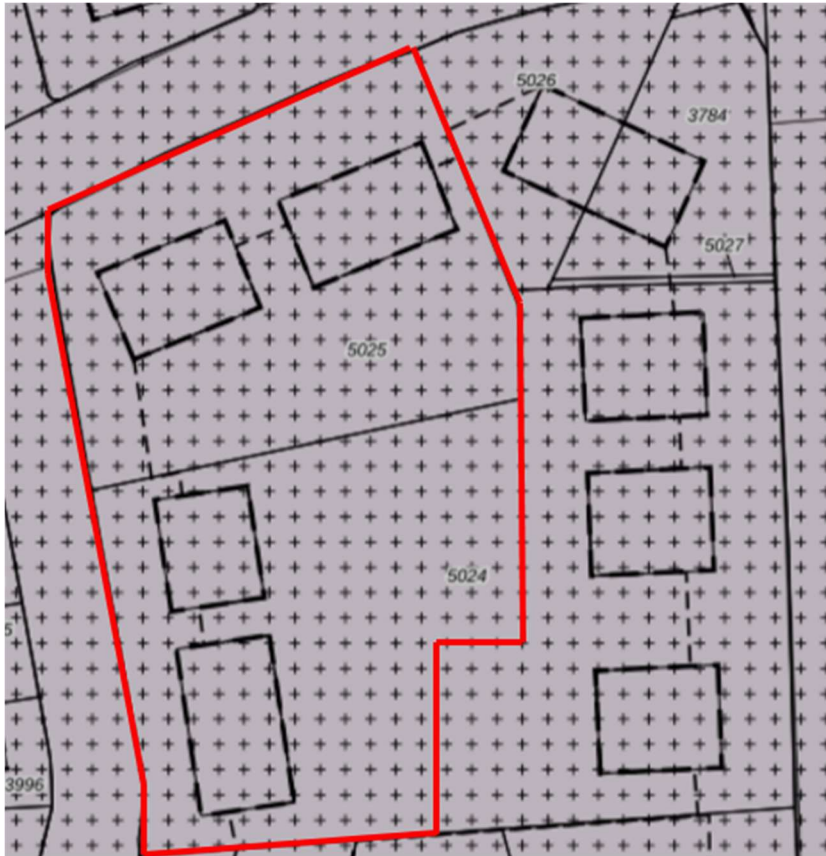
Afbeelding 1: Begrenzing plangebied (in rood)

Het plangebied ligt op de hoek van de Larenseweg en de Nootboomstraat in Bathmen. De Larenseweg betreft een doorgaande weg en vormt een verbinding met het centrum van Bathmen. De Nootboomstraat is primair een woonstraat.

Het plangebied betreft de kadastrale percelen, bekend als gemeente Bathmen, sectie A, nummers 5024 (gedeeltelijk) en 5025. Het plangebied heeft een omvang van (circa) 3.250 m<sup>2</sup>.

## 1.5 Huidig planologisch regime

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het vigerende (tijdelijke) omgevingsplan onderdeel 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan

Het gehele plangebied kent de functie 'Wonen' met een viertal bouwvlakken. Tevens geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'.

Deze functie laat woningbouw in gestapelde vorm niet toe. Ook is het projectvoorstel niet in overeenstemming met de bouwregels. Om het gewenste projectvoorstel te realiseren is een vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig.

## 2 Omgevingsvisie



Afbeelding 3: Uitsnede omgevingsvisie

Het plangebied wordt in de omgevingsvisie gekenmerkt als een gebied voor rustig wonen. Qua ontwikkelingsrichting is een toename van deze functie mogelijk.

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 Larenseweg heeft een karakteristiek uiterlijk, met een gevarieerde, compacte en individuele bebouwing. Er is vraag naar woningen.
- *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. 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. Fietsers kunnen gebruik maken van alle wegen binnen de bebouwde kom. 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. 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. In het Cultuurhuus zijn veel activiteiten voor ouderen. Ook is er een samenwerking tussen het Dijkhuis en het Cultuurhuus met een gezamenlijke activiteitenagenda. Het 'Bathmens Contactteam' is hierbij belangrijk. De gemeente heeft geen actieve rol, maar stimuleert dit 'noaberschap'.
- *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. Bewoners waarderen de woonkwaliteit met veel rust, ruimte en groen in en rondom de woongebieden.
- *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 mogelijke ontwikkeling van woningen op deze locatie past dus binnen de Omgevingsvisie rekening houdend met de ambities en ontwikkelrichtingen zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie.

## 3 Woonprogramma

### 3.1 Woonbeleid gemeente Deventer

#### *Woonvisie Deventer*

In de Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' staan 3 ambities centraal:

1. Deventer vitale stad aan de IJssel  
Nieuwbouw van woningen draagt bij aan versterken van vitaliteit en veerkracht van de leefomgeving. Elke ontwikkeling voegt kwaliteit toe en is van meerwaarde voor de Deventer samenleving. Specifieke kwaliteiten van ontwikkellocaties worden benut om bijzondere, duurzame woonmilieus toe te voegen.
2. Ongedeeld en inclusief  
We streven naar een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met een bijpassend gevarieerd aanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is een belangrijke opgave. Mensen wonen langer dan voorheen zelfstandig thuis en er wordt een toenemend beroep gedaan op zelfredzaamheid en zorgzaamheid vanuit de samenleving. Een gemengde bevolkingssamenstelling is van belang voor het draagvermogen van de wijk. Jong en oud, mensen met en zonder zorgvraag, wonen samen in de wijk.
3. Duurzaam en toekomstbestendig  
We streven naar het toevoegen van gezonde, veilige en toegankelijke woningen die voor meerdere generaties geschikt zijn en voldoende flexibel om in te spelen op veranderende woonwensen. We werken aan een duurzame energievoorziening en een klimaatbestendige inrichting van woningen en leefomgeving.

De drie ambities zijn uitgewerkt naar de volgende drie woonopgaven:

1. Voldoende, betaalbaar en divers: hoe zorgen we voor een woningvoorraad die nu en in de toekomst aansluit op de vraag uit de samenleving en bijdraagt aan een toekomstbestendige economische ontwikkeling?
2. Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen: hoe zorgen we er voor dat bewoners prettig (samen-) leven in een goede woonomgeving en dat voor verschillende doelgroepen de juiste woningen beschikbaar zijn op goede plekken?
3. Duurzaam wonen: hoe zorgen we er voor dat de verschillende duurzaamheidsdoelen en -eisen integraal kunnen worden meegenomen in bestaande en nieuwe woongebieden?

Uitgangspunt is dat woningbouwontwikkelingen, waaronder deze aan de Larenseweg – Noteboomstraat bijdragen aan het behalen van de ambities en aansluiten bij de woonopgaven.

#### *Routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen*

In de routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen zijn de ambities en woonopgaven voor Bathmen verder uitgewerkt. In Bathmen is ingezet op woningbouw voor de lokale behoefte én extra groei. In totaal gaat het om 650 nieuw te realiseren woningen in Bathmen in de periode tot 2035. Voor de woningen die voorzien in de lokale behoefte wordt uitgegaan van ca. 40% dat geschikt is voor ouderen (gelijkvloerse en levensloopgeschikte woningen in verschillende woningtypen en prijsklassen). Uit de Routekaart blijkt ook een sterke behoefte aan het toevoegen van bijvoorbeeld geclusterde woningen voor ouderen waardoor ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

### 3.2 Omgevingskenmerken

De woningvoorraad in Bathmen bestaat voor 77% uit koopwoningen en 23% huurwoningen. In totaal is circa 12% van de woningen in bezit van een woningcorporatie. Daarnaast bestaat ruim de helft van de woningvoorraad uit vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen. Het aandeel meergezinswoningen (zoals appartementen) is met 14% het minst vertegenwoordigd.

Het plangebied ligt vrij centraal in het dorp Bathmen en op korte afstand van de verschillende voorzieningen zoals de supermarkt, Boode en woonzorgcentrum 't Dijkhuis. Daarnaast is het plangebied in eigendom van Woonstichting De Marken.

### **3.3 Doelgroepen**

De initiatiefnemer tot herontwikkeling is Woonstichting De Marken. De doelgroep van de corporatie bestaat vooral uit één- en tweepersoonshuishoudens en senioren. Gelet op de ligging van het plangebied in de nabijheid van de voorzieningen ligt het voor de hand om te bouwen voor de corporatiedoelgroep en in het bijzonder senioren. Uitgangspunt voor de herontwikkeling van deze locatie is dan ook de realisatie van nulredenwoningen die uiteindelijk geschikt zijn voor een groot deel van de corporatiedoelgroep en in het bijzonder senioren.

### **3.4 Woonprogramma**

Gemeentebreed streven we naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. In Bathmen ligt het aandeel nu aanzienlijk lager. Een herontwikkeling als deze biedt kansen om het aantal sociale huurwoningen binnen Bathmen te vernieuwen en te vergroten zodat deze beter aansluiten bij de vraag vanuit de corporatiedoelgroep. Omdat het gaat om veelal oudere en kleine huishoudens valt te denken aan appartementen of compacte grondgebonden woningen. Uitgangspunt is dat de woningen als nulreden worden uitgevoerd zodat deze voor alle doelgroepen toegankelijk zijn. Omdat het hier om een ontwikkeling van Woonstichting De Marken gaat wordt primair ingezet op de realisatie van woningen in de sociale huursegment. Ontwikkeling van enkele middenhuurwoningen is op voorhand niet uitgesloten. Omdat in Bathmen vergrijzing goed zichtbaar is.

## 4 Stedenbouwkundige context

### 4.1 Historische context

#### Algemeen - Bathmen

Het landschap is altijd bepalend geweest voor de ontwikkeling van Bathmen. Te zien is dat Bathmen oorspronkelijk gesticht werd op de hoger gelegen dekzandrug, met als kenmerkende elementen de kerk en brink, die het hart van het dorp vorm(d)en, de enken, slingerende bomenlanen, de Schipbeek en de open velden. Bathmen kent een lange bewoningsgeschiedenis die teruggaat tot ruim 1000 jaar voor Christus. Van oudsher was het dorp volledig agrarisch: tot circa 1900 waren alle woonhuizen boerderijen. Vanwege deze rijke historie is er op verschillende plekken een hoge kans op archeologisch waardevolle vondsten, met name op de enken en bij de bebouwing langs de Woertmansweg.

Het dorp is op een zogenaamde concentrische wijze gegroeid rondom de brink/dorpskern. Het dorp breidde na de Tweede Wereldoorlog uit, mede vanwege het woningtekort in de stad Deventer. Zo ontwikkelde Bathmen zich langzaam van een voornamelijk agrarisch dorp naar een gemengd dorp, zonder haar landelijke en groene karakter te verliezen. De spoorlijn, Schipbeek en later de snelweg A1 hebben de groei altijd ruimtelijk begrensd. De laatste jaren zijn woningen en kleine buurten aan de west- en zuidrand toegevoegd.

#### Plangebied

De huidige woningen in het plangebied is één van de eerste vroegnaoorlogse woningbouwprojecten in Bathmen geweest. Met de woningnood en sterke bevolkingsgroei na de Tweede Wereldoorlog ontstond de noodzaak om in korte tijd snel en eenvoudig nieuwe woningen te bouwen. De woningen aan de Larenseweg en Noteboomstraat zijn vroegnaoorlogse voorbeelden van deze grootschalige uitbreidingen. De omvang en het inwoneraantal van Bathmen groeide rap na de oorlog ten gevolge van de woningbouw, die ook woningzoekenden uit de omgeving trok. In 1948 verschenen twee woningblokken aan het uiteinde van de Larenseweg en vlak daarna werd de Noteboomstraat aangelegd waarin ook nieuwe bouwblokken werden gebouwd in dezelfde architectuurstijl.

### 4.2 Ruimtelijke context

#### Plangebied:

Beschrijving plangebied:

- De bestaande woningen (3 twee-onder-een-kappers een rij van drie) zijn ontworpen in de zogeheten "Delftse School"-architectuur.



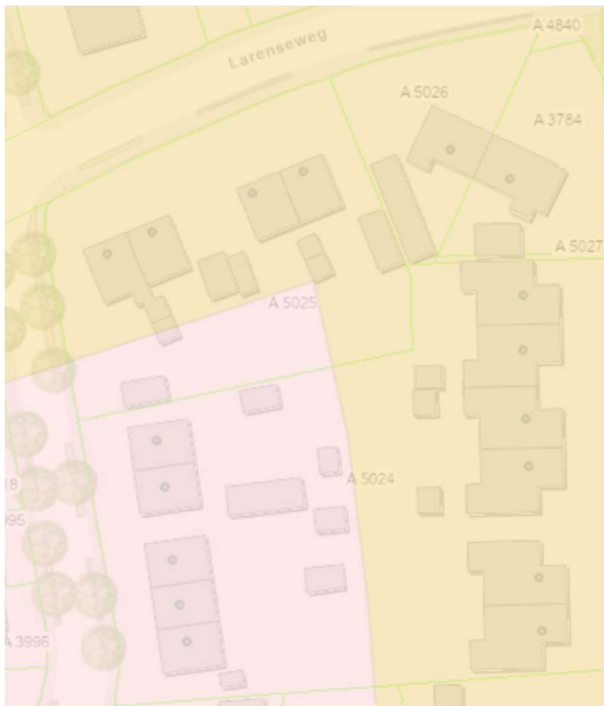
*Afbeelding 5: Bestaande situatie, links de Larenseweg, rechts de Noteboomstraat*

- De volwassen bomen aan de Larenseweg en de karakteristieke diepe voortuinen met een zeer groen, subtiel hoogteverschil en onderhouden karakter zijn bepalend voor het straatbeeld. De woningen vormen daarmee een welkome entree voor het dorp van Bathmen. De afscheiding van hagen past goed bij de vroegnaoorlogse inrichting. De grote afstand van de woningen tot de weg draagt bij aan een ontspannen en kleinschalig woonmilieu, passend bij het dorps karakter van Bathmen.

- De Larenseweg is een doorgaande weg welke voor verbinding zorgt met het centrum en ontsluit meerdere buurtfuncties (supermarkt, tankstation). De Noteboomstraat is een woonstraat. De nabijgelegen Schipbeeksweg vormt een primaire noord-zuid route door het dorp heen en is een route naar het zuiden richting rijksweg A1.
- De bebouwing rondom het plangebied is in het algemeen heel divers (bouwjaar, bouwhoogte, kapvorm, kaprichting, verschijning). De Noteboomstraat is intensiever bebouwd, veelal rijen. De Larenseweg heeft een lossere bebouwing, maar soms ook afwijkende grotere korrel (supermarkt, appartementencomplex, tankstation).
- De locatie is behoorlijk groen. Aan de Larenseweg staan bomen (zomereiken) van boven de 20 meter hoogte. De Noteboomstraat is door de door de blokhagen (veldesdoorn) aan weerszijden met kleinere bomen ook behoorlijk groen.

#### Welstandsnota:

Het deel gelegen aan de Larenseweg valt in de Welstandsnota onder 'Lintbebouwing' (geel). Het deel gelegen aan de Noteboomstraat ligt in 'Stempelstedenbouw' (roze).



Afbeelding 5: uitsnede kaart Welstandsnota

## 4.3 Erfgoed en architectuur

### Inleiding

In gebieden waar transformatieopgaven spelen, vormt de historische betekenis een belangrijk ingrediënt voor het ontwerpen aan de toekomst. Transformatiekaders helpen partijen die betrokken zijn bij ruimtelijke opgaven om erfgoed vroegtijdig mee te nemen in het transformatie-proces en samen te werken. Dit draagt bij aan een integraal ontwerp met hoge omgevingskwaliteit waarin cultureel erfgoed goed is geborgd. Uitgangspunt is dat cultureel erfgoed in zijn essenties worden bewaard en benut en er nieuwe betekenis en omgevingskwaliteit aan wordt toegevoegd. Het transformatiekader is geen ontwerp, maar preciseert de zoekruimte voor interventies. In de omgevingsvisie staat dat de cultuurhistorische gelaagdheid van de stad Deventer een kwaliteit is om te koesteren.

### Cultuurhistorische waardering

In de Memo 'Advies transformatiemogelijkheden Larenseweg – Noteboomstraat Bathmen. Afdeling erfgoed gemeente Deventer, 8 oktober 2024' wordt de cultuurhistorische waarde van bestaande bebouwing omschreven: *Het betreft hier een viertal panden aan de Larenseweg, ontworpen in de zogeheten "Delftse School"-architectuur. Vroegnaoorlogse traditionalistische architectuur, die soberheid en traditioneel bouwen voorstond. Volgens de architecten van de Delftse School lag*

*schoonheid juist in de eenvoud en was een goede harmonie tussen massa, ruimte en lichtval belangrijk. De architectuur moest nederig zijn en vooral niet opvallen. De functie van een gebouw moest tot uitdrukking komen in de vorm. Vandaar werd ook een groot onderscheid gemaakt in de vormgeving van woonhuizen (simpel en ingetogen) en publieke gebouwen als stadhuizen en kerken, die juist monumentaal moesten zijn om hun functie te benadrukken. Met name op de katholieke kerkenbouw had de Delftse School grote invloed. Kenmerkend voor de Delftse School zijn het vrijwel uitsluitende gebruik van baksteen, brede kozijnen en erkers (veelal in lichte kleuren), hoge gootlijnen en groene hagen. De daken tussen topgevels, zijn hoog en steil en met pannen bekleed.*

De woningen aan de Larenseweg en Noteboomstraat vallen op door hun karakteristieke Delftse School Architectuur, met onder andere.

- Een sobere hoofdvorm, met geprononceerde hoofdentree;
- Toepassing van een bruine baksteen met rode, OVH-pannen, kenmerkend voor de wederopbouw;
- Een traditionele, ingetogen architectuur, passend bij de dorpse schaal;
- Enkellaags bouw met door rode pannen belegde kap, die door gootklossen architectonisch wordt geaccentueerd;
- Schoorstenen op de uiterste hoeken van de daken, die zodoende bijdragen aan de architectonische verschijningsvorm;
- Expressieve tuitgevels als kopgevel met in het midden een schoorsteen, die een heldere en representatieve beëindiging van de straatwand vormen. In de huidige situatie zijn de kopgevels voorzien van schouderstukken, dat is zeer karakteristiek voor de vroege wederopbouw;
- In het geval van de woningen aan de Larenseweg karakteristieke dakkapellen.

Boven de vensters zijn halfsteens hoge ontlastingsbogen in de vorm van een korfboog aangebracht. De ramen en kozijnen in de gevels zijn al eens vernieuwd, getuigde de sporen in het metselwerk. Aan de Noteboomstraat is de voorgevel van de panden gewijzigd door toepassing van nieuwe kozijnen, waarin op meerdere plekken ook detonerende ventilatieroosters zijn aangebracht. Op de verdieping zijn aan de voorzijde nieuwe trespa dakkapellen geplaatst die ten koste zijn gegaan van het karakteristieke beeld. De historische dakkapellen zijn hierbij verwijderd.

#### Concluderend

De huidige woningen zijn te zien als karakteristiek voorbeeld van de traditionele wederopbouw. Ze zijn niet zozeer uniek voor hun tijd, maar wel karakteristiek. De waarde van de woningen is enigszins aangetast door de veelvuldige toevoeging van nieuwe ramen en kozijnen, die de gevelindeling hebben aangetast. Ook de grove trespa-dakkapellen in de voorste kap van de woningen aan de Noteboomstraat hebben een negatieve impact op het gevelbeeld. Desalniettemin betreffen het hier woningen die goed aansluiten bij het dorpse karakter en het heersende beeld in de Larenseweg.

Om de woningen geschikt te maken voor het gewenste duurzaamheidsniveau, zijn ingrepen nodig die ten koste zullen gaan van de cultuurhistorische waarde, zoals:

- o Vervanging kozijnen en ramen;
- o Vervangen dakconstructie;
- o Vervangen dakkapellen;
- o Isolatie gevels;
- o Verbreden voordeuren.

Voorgestelde ingrepen zullen allen ten koste gaan van de architectuurhistorische waarde van de panden.

#### Aanbevelingen en ambities voortkomend uit de cultuurhistorische waardering

- Omdat met het transformeren c.q. renoveren van de bestaande woningen der mate veel cultuurhistorische waarden verloren zullen gaan, wordt geadviseerd om te kijken of met een passend nieuwbouwplan de cultuurhistorische waarden van het gebied meegenomen kunnen worden.
- De diepe, groene voortuinen en sterk ruimtelijke ensemblewerking tussen de woonblokken aan de Larenseweg en Noteboomstraat zijn belangrijke kwaliteiten. Ook kennen de woningen nog altijd enkele architectuurhistorische kenmerken. Dat uit zich in nieuwbouw geïnspireerd

op de Delftse School, waarin stijkenmerken van de bestaande woningen worden meegenomen, zoals:

1. De bouwblokken vormen een ruimtelijk ensemble;
  2. Beperkte dakoverstekken in de kopgevels;
  3. Sobere hoofdvorm met kap ondersteund door bijvoorbeeld klossen;
  4. Schoorstenen op de hoeken van de woningen die bijdragen aan het silhouet van het gebouw;
  5. Traditioneel materiaalgebruik met bruinrode baksteen en rode (bij voorkeur OVH)-pannen;
  6. Expressieve kopgevels die zorgen voor een passende, expressieve hoekoplossing. In de huidige situatie zijn de kopgevels uitgevoerd als tuitgevel, voorzien van centraal geplaatste schoorsteen en voorzien van schouderstukken, dat is zeer karakteristiek voor de vroege wederopbouw;
  7. Dakkappen met bescheiden zijwangen;
  8. Geprononceerde hoofdentrees in een sober gevelbeeld, al dan niet geaccentueerd met sierlijst.
- Daarnaast zijn de diepe voortuinen met groene hagen erg karakteristiek en bepalend voor het straatbeeld. De ruime hoek Larenseweg – Noteboomstraat werkt uitnodigend en sluit goed aan bij de adagia licht, lucht en ruimte uit de wederopbouw. De ruimtelijke opzet draagt in hoge mate bij aan een ontspannen en dorps woonmilieu. Dat geldt evenzo voor het behoud van de bestaande, volwassen bomen.

Uiteindelijk is het eindresultaat van het beoogde plan geen som der delen, maar een uitvloeisel van het nemen van bovenstaande punten als inspiratie voor het beoogde ontwerp. Het doel behelst het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het vertalen van de Delftse School kenmerken in een passend nieuwbouwplan, dat oog heeft voor de kwaliteiten van de plek.

## 4.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn van toepassing op het plangebied:

1. Te behouden kwaliteiten
  - *Groene, dorpse uitstraling*  
De wijk kenmerkt zich door groene voortuinen.
  - *Waardevolle groenstructuren*
    - o Behoudenswaardige zomereiken langs de Larenseweg.
    - o Blokhagen (veldesdoorn) en kleinere bomen in de Nooteboomstraat.
  - *Gewaardeerde Delftse School-architectuur*  
Kenmerkend zijn de bruinrode baksteen, sobere hoofdvormen en detaillering, rode dakpannen en representatieve kopgevels.
  - *Inpassing van een appartementengebouw*  
Er is een zorgvuldige vertaling nodig van de Delftse School-architectuur, gecombineerd met een blijvend groene inrichting van de buitenruimte.
2. Groenstructuur
  - Behoud van de zomereiken aan de Larenseweg en aan de zuidzijde van het plangebied.
  - Behoud en versterk de doorlopende groene straatprofielen. Zet de veldesdoornhaag voort op plekken waar inritten vervallen.
  - Ontwerp het voorterrein groen; voortuinen dragen sterk bij aan de groene kwaliteit van de straat.
  - Zorg voor een groene inrichting op eigen terrein, rondom de bebouwing en parkeerplaatsen.
3. Heldere ontsluitingsstructuur en geclusterd parkeren
  - Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein, geclusterd en uit het zicht op het binnenterrein achter de bebouwing.
  - De ontsluiting voor parkeren komt vanaf de Larenseweg, op een plek waar ruimte is tussen de boomkronen.
4. Binnenterrein
  - Ontwerp een klimaatbewust binnenterrein voor bewoners.

- Plaats bomen met voldoende boomkroonvolume voor schaduwvorming tegen hittestress en een fijn verblijfsklimaat.
  - Ontwerp een plek voor ontmoeting en samenkomst ter bevordering van sociale cohesie.
  - Toepassen van beplanting met diversiteit in bloei, voor een biodiverse en ecologisch waardevolle plek.
  - Inpassen ondergrondse containers in afstemming met Circulus.
5. Bebouwing
- Op de hoek van de Larenseweg en de Nooteboomstraat krijgt het gebouw een stedenbouwkundig accent of een representatieve kopgevel.
  - Pas dieptesprongen toe in de gevels om een passende korrel in het straatbeeld te creëren en eentonige wanden te voorkomen.
  - De nieuwe bebouwing heeft een ander programma en schaal. Inpassing vereist daarom precisie en zorgvuldigheid. Verdichting is alleen mogelijk bij een zorgvuldig ontwerp.
    - o Ingetogen architectuur met sobere hoofdvorm en detaillering.
    - o Een samenhangend ensemble van bebouwing.
    - o Een duidelijk gemarkeerde hoofdentree.
    - o Gebruik van roodbruine metselwerk-kleurtonen.

## 4.5 Voorgesteld plan



Afbeelding 6: Impressie hoek Larenseweg – Noteboomstraat (bron: Voorlopig Ontwerp, maart 2026)



Afbeelding 7: Impressie achterterrein (bron: Voorlopig Ontwerp, maart 2026)

#### *Korte beschrijving plan*

Het plan bevat 24 drie-kamer appartementen van circa 65 m<sup>2</sup> in de sociale huur. De woningen zijn bedoeld voor ouderen met een zorgvraag. Hun behoefte aan zorg en ondersteuning is op grond van hun indicatie dusdanig dat inzet van zorgverleners noodzakelijk is maar ze wonen nog wel zelfstandig. Er zijn 26 parkeerplaatsen bereikbaar vanaf de Larenseweg. Aan de Larenseweg heeft het gebouw drie bouwlagen, aan de Noteboomstraat is dit twee bouwlagen. Op de hoek bij de kruising is sprake van een verbijzondering, daar is ook de hoofdentree met centraal stijgpunt en een gemeenschappelijke woonkamer op de begane grond. Inpandig bevindt zich ook een scootmobielruimte. Op het achterterrein bevindt zich een gemeenschappelijke fietsenberging en daar zijn ook de ondergrondse afvalcontainers gelegen.

De toetsing van dit plan aan het ontwikkelperspectief wordt apart van dit document gedaan.

## **4.6 Inpassen bestaande bomen en groen**

In het plangebied zijn verschillende bomen en groenelementen aanwezig. Er is gekeken op welke wijze de locatie tot ontwikkeling gebracht kan worden met behoud van zoveel mogelijk aanwezige bomen en groenelementen. Er is een Bomen Effect Rapportage uitgevoerd dat als uitgangspunt heeft dat de bomen in het perspectief van de projectuitvoering in hun huidige verschijningsvorm en op dezelfde standplaats duurzaam behouden blijven. Op basis van dat onderzoek is de exacte locatie en positionering van de woningen in beeld gebracht. Hierbij wordt rekening gehouden met de boomkronen en ondergrondse wortelgestel. De bebouwing wordt ingepast aan de contouren van de bestaande bomen. De bomen zijn en blijven in eigendom van woningstichting De Marken.

## **4.7 Beeldkwaliteit**

Gezien de relatieve kleinschalige locatie en omvang van de ontwikkeling is het niet nodig om voor het bouwplan afzonderlijk beeldkwaliteitseisen op te stellen. De gebiedscriteria en de algemene criteria uit de welstandsnota geven de gemeentelijke Planadviesraad voldoende houvast om het plan te beoordelen. Hierbij wordt wel in ogenschouw genomen dat de Delftse School de inspiratiebron vormt voor de nieuwe ontwikkeling. De volgende uitgangspunten zijn leidend:

- *Eenvoud als schoonheid*  
Woongebouwen zijn simpel en ingetogen, en onderscheiden zich van openbare gebouwen.
- *Gevel weerspiegelt de plattegrond*  
Gevels zijn herkenbaar en laten zien welke functies zich erachter bevinden.
- *Vorm volgt functie*  
Geen kap zonder functie op een appartementengebouw en geen kunstmatig vormgegeven kapgevels.

- *Materialisatie*  
Gevelmaterialen moeten passen bij de Delftse School en voldoen aan de criteria van de Welstandsregels. Bestratingsmaterialen moeten passen bij de Delftse School en uitstraling van de gevels.

## 5 Verkeer, bereikbaarheid en parkeren

### Verkeer:

Er wordt ontworpen volgens het STOMP-principe. STOMP staat voor Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteit as a service, Privéauto. Het is een ordeningsprincipe dat helpt om keuzes in mobiliteit en ruimte te prioriteren. Eerst ruimte voor lopen, daarna fietsen, vervolgens openbaar vervoer en gedeelde vormen van vervoer, en pas daarna de privéauto. De initiatiefnemer brengt naast de bereikbaarheid voor het gemotoriseerd verkeer dus ook de verbindingen voor de voetganger en fietser in beeld en geeft hier prioriteit aan.

### Ontsluiting:

De locatie is in de huidige situatie voor auto's ontsloten vanaf de Larenseweg en Noteboomstraat. In toekomstige situatie zal de locatie centraal ontsloten moeten worden via de Larenseweg.

### Parkeren:

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'.

Gelet op het woonprogramma en de restvraag van de 6 woningen aan de Schipbeeksweg zijn 28,6 parkeerplaatsen benodigd. Op eigen terrein kan worden voorzien in 26 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er een restvraag is van 2,6 parkeerplaatsen. Deze restvraag kan opgevangen worden in de te vervallen parkeervraag van de te slopen woningen (3,9 parkeerplaatsen). Hierdoor is sprake van een afname van de huidige openbare parkeerdruk met 1,3 parkeerplaatsen. Het beoogde woonprogramma heeft dan ook geen negatief effect op de parkeersituatie rondom de planlocatie. In bijlage 1 Parkeeronderzoek is de berekening en toelichting te lezen.

### Vormgeving en maatvoering:

Qua vormgeving en maatvoering van parkeerplekken is de NEN 2443:2013, inclusief draaicirkels van toepassing. De draaicirkels en rijcurves worden getoetst door de gemeente.

Indien het plan één ontsluiting voor dagelijks gebruik heeft, dient de initiatiefnemer aan te tonen dat het maatgevend voertuig (vuilniswagen / brandweerwagen) veilig kan in- en uitrijden in het plan.

### Fietsenberging:

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) verplicht dat er bij elke nieuwbouwwoning een berging moet worden gerealiseerd van 5 m<sup>2</sup>. Deze berging moet afsluitbaar zijn, weer- en windbestendig en de toegang moet aan de openbare weg liggen. Het Bbl biedt ruimte voor een gelijkwaardige oplossing voor de eis van het maken van individuele bergingen. Een collectieve fietsenberging (gemeenschappelijk en inpandig, bij voorkeur gelijkvloers) zoals bedoeld in de Amsterdamse bouwbrief is niet direct een 'gelijkwaardig alternatief' maar de bouwbrief biedt wel mogelijke aanknopingspunten voor maatwerk. Inhoudelijke argumentatie op basis van de lokale situatie moet ter beoordeling worden voorgelegd aan de gemeente Deventer.

## 6 Inrichting buitenruimte

### Eigendomssituatie:

Het perceel is en blijft in eigendom van woningstichting De Marken.

### Aansluiting op de omgeving:

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. Een inrichtingsplan dient gemaakt te worden waarin bovenstaande onderwerpen worden opgenomen.

De overgang van openbaar naar privé moet in overeenstemming zijn met het PvE Openbare Ruimte: pveopenbareruimte.deventer.nl 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.

De beleidslijn met betrekking tot openbare ruimte bij particuliere ruimtelijke initiatieven (memo d.d. 18 januari 2023) is van toepassing, deze is als bijlage 2 bijgevoegd.

### Ondergrond:

De gemeente Deventer dient als netbeheerder te voldoen aan de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten. Voor aan te leggen kabels, leidingen en vrijvervalriolering dient te worden gehouden aan het PvE Openbare Ruimte.

### Afval:

Voor het afval moeten in de buitenruimte ondergrondse containers worden aangebracht. Betrek Circulus, de afvalbeheerder, hierbij.

### Robuust groen:

Een groene inrichting van het plangebied met streekeigen beplanting – met skal-keurmerk of vergelijkbaar – bevordert de beleving en leefbaarheid van de wijk en heeft een positief effect op de biodiversiteit en de gezondheid. Groen draagt bij aan een klimaatadaptieve stad door de reductie van hitte en het geven van verkoeling, door het filteren en zuiveren van de lucht, door het afvangen van fijnstof, het zuiveren van de lucht en binden van CO2 en door het beter kunnen opvangen en bufferen van water. Hierbij valt te denken aan een groen dak met een markante uitstraling, stille koele slaapkamers, buitenzonwering, deelauto's en een inrichting die de keuze voor de fiets makkelijk maakt.

### Bomen:

Door middel van een Boom Effect Analyse (BEA) moet aangetoond worden welk effect de uitvoering van het bouw- en sloopplan zal hebben op de aanwezige bomen. Bij de toetsing van het VO hoort de eventueel benodigde BEA bij de stukken voor de Beheergroep te worden bijgevoegd.

### Openbare verlichting:

In het inrichtingsplan moet een plan voor de openbare verlichting worden opgenomen. Hierbij moet rekening gehouden worden met wettelijk beschermde soorten, zoals vleermuizen.

### Inrichting buitenruimte

De buitenruimte en woonomgeving krijgt een senioren geschikte inrichting (denk aan een wandel-, rollator- en scootmobielvriendelijk, goede transfermogelijkheden bij parkeerplekken, bankjes en dergelijke). Om de buitenruimte voor minder validen overzichtelijk en veilig in te richten, kunnen de volgende suggesties meegenomen worden in het ontwerp:

- Brede looppaden met voldoende verlichting.
- Geen doodlopende paden
- Geen afwisseling van het pad zorg voor eenduidigheid
- Geen hoogteverschillen, vooral bij levensloopbestendige woningen een aandachtspunt
- Geen obstakels in de route (palen, borden etc.)
- 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

# 7 Duurzaamheid

Duurzaamheid moet in de plannen op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen aan de hand van de volgende thema's:

- Klimaatadaptatie - Uiterlijk in 2030 is Deventer klimaatbestendig
- Ecologie - Gemeente Deventer zet biodiversiteitsverlies om in biodiversiteitswinst
- Circulair - De gemeente Deventer is in 2030 minstens 50% circulair en in 2050 is een volledig circulaire economie bereikt
- Energie - 55% minder CO2 uitstoot in 2030 en uiteindelijk CO2 neutraal.

In de op te stellen BOPA moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe duurzaamheid is uitgewerkt. Aanbevolen wordt de duurzaamheid van de planontwikkeling te meten met behulp van een geëigende beoordelingsmethode. Er zijn meerdere methodes denkbaar.

## 7.1 Water, riolering en klimaatadaptatie

### 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.

### Inhoudelijke uitgangspunten:

#### Vuilwater:

- Een nieuwe rioolaanvraag dient aangevraagd worden via <https://www.deventer.nl/riolaansluiting>. Hieraan zijn kosten verbonden voor de aanvrager.

#### 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

#### 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.
- Aanbevolen wordt tenminste het bouwpeil van de bestaande bebouwing te handhaven, omdat er bij hevige neerslag op de Larenseweg en Noteboomstraat water op straat komt te staan.
- Zuinig gebruik van drinkwater is onderdeel van het ontwerp.
- Realiseer infiltratievoorziening(en) met een inhoud van minimaal 20 mm per m<sup>2</sup> dakoppervlak en terreinverharding 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.

#### 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/eigen terrein moet voldoende groot zijn om op een afstand van tenminste 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 uitloogbare 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 het pand zal op bovenstaande uitgangspunten worden getoetst. Op <https://www.deventer.nl/stappenplan> staat welke stukken hiervoor moeten worden ingediend.

#### Klimaatadaptatie, onderdeel hittestress:

- Geen directe opwarming van verblijfsplekken door de ontwikkeling van de gebouwen en eventuele binneninstallaties (zoals airco's).
- Een belangrijk deel van de oppervlakte van het projectgebied wordt warmtewerend ontworpen. Warmte weren door groen en bomen en een biodiverse inrichting en beheer hebben de voorkeur. Denk hierbij ook aan groene gevels en dak.

## 7.2 Ecologie

### Ecologie:

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van de planuitwerking. Het gebied is *wel/niet* gelegen binnen de begrenzing van speciale beschermingszones.

De planontwikkeling (inclusief de sloop van gebouwen) kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Die invloed kan op de volgende manieren worden verwerkt:

1. In de bebouwde kom van de gemeente Deventer kan voor bestaande woning(-en) en overige gebouwen gebruik worden gemaakt van het Soortenmanagementplan (SMP) Deventer. Een SMP is een generieke ontheffing (heet nu Omgevingsvergunning) die door de provincie Overijssel aan de gemeente Deventer verleend is waardoor het uitvoeren van natuuronderzoeken (soortbescherming) niet meer nodig is, mits men werkt conform de voorschriften van het SMP.
2. Is er in het plangebied geen sprake van alleen bestaande woning(-en) en overige gebouwen? Dan zal via een natuurtoets onderzocht moeten worden of er een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) aangevraagd moet worden.
3. Een combinatie van punt 1 (bebouwde omgeving) en punt 2 (onbebouwde omgeving).

In alle gevallen zullen de daarvoor benodigde stukken eerst besproken en beoordeeld moeten worden door de stadsecoloog.

Bij sloop/renovatie/bouwwerkzaamheden moeten de werkzaamheden uitgevoerd worden middels een ecologisch werkprotocol (EWP). Hierbij wordt er voorkomen dat er verblijfplaatsen van beschermd

soorten verloren gaan en dient er daarnaast 10 procent extra aan verblijfplaatsen gerealiseerd worden. Er zit onderscheid in de particulieren (mensen die een woning bezitten en daar ook zelf wonen) en niet particulieren. Particulieren hebben meestal een minder zware opgave qua te nemen maatregelen.

#### Natuurinclusief bouwen:

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuurinclusief bouwen (NIB) 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. In het planologische product wordt dit door een regel/voorschrift geborgd. Natuurinclusief bouwen is een voorwaarde. Er is een keuze uit verschillende maatregelen die getroffen kunnen worden waarbij een minimum puntenaantal gehaald behoort te worden voor deze ontwikkeling.

Elke categorie maatregelen (kasten, tuin, dak/gevel) zal aan bod moeten komen. De maatregelen moeten duidelijk op tekening aangegeven worden en van de kasten zullen afbeeldingen toegevoegd moeten worden. Indien er gekozen wordt voor het toepassen van streekeigen soorten, moet dat van een plantlijst vergezeld zijn.

Voor dit project is een specifieke NIB-puntenlijst gemaakt, deze is als bijlage 3 bijgevoegd.

## **7.3 Circulariteit**

#### Inleiding:

We spreken van circulair bouwen als bij de totstandkoming of renovatie van een gebouw zo min mogelijk nieuwe grondstoffen worden gebruikt en zo min mogelijk vervuiling plaatsvindt, in de gehele keten en dus niet alleen naar de materialen die gebruikt worden. Van ontwerp, tot bouw, tot exploitatie van het gebouw. Hergebruik is slim en circulair en draagt bij aan de herkenbaarheid en geschiedenis van de plek. Samen met de initiatiefnemer verkennen we de mogelijkheden.

#### Materiaalgebruik:

In het bestuursakkoord 2022-2026 van de gemeente staat dat Deventer afval ziet als grondstof. Afvalscheiding levert een substantiële bijdrage aan de reductie van CO<sub>2</sub>. Deventer stimuleert terugwinnen en hergebruik van grondstoffen. Het gaat daarbij niet alleen om huishoudelijk afval maar ook grondstoffen die vrijkomen bij bedrijvigheid, sloop en bouw. Voor de planontwikkeling stimuleert de gemeente dat voorafgaand aan de bouw de mogelijkheid van hergebruik van bestaande verhardingen en bouwmaterialen (uit te slopen gebouwen) in het gebied wordt onderzocht.

#### Biobased materialen:

Onderzoek of het technisch en/of economisch haalbaar is of het nieuwe bouwvolume voor minstens 30% uit biobased materialen kan bestaan. De gemeente Deventer neemt een proactieve rol in het stimuleren, aanjagen en faciliteren van initiatieven die bijdragen aan de productie en het gebruik van biobased materialen. Dit omvat het werken met partners in de regio, het ondersteunen van het netwerk van lokale en regionale ondernemers bij het overgaan naar het implementeren van circulair ontwerp en bouwen als denkwijze bij gebiedsontwikkeling.

Op basis van een in 2008 gesloten convenant met Forest Stewardship Council (FSC) Nederland past de gemeente Deventer FSC-gecertificeerd hout toe in de openbare ruimte, de eigen gebouwen én er wordt papier met het FSC-keurmerk gebruikt. In het verlengde hiervan stimuleert de gemeente dat andere partijen, zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties, FSC gecertificeerd hout gebruiken in bouwplannen. Verder is het een nadrukkelijke wens om hout van inheemse soorten te gebruiken. Dit draagt verder bij aan vermindering van transporten en CO<sub>2</sub>-uitstoot. De website [www.lokaalhout.nl](http://www.lokaalhout.nl) beschikt over Nederlands hout van verschillende soorten en met verschillende toepassingsmogelijkheden.

#### Efficiënt materiaal gebruik en afvalscheiding op de bouwplaats:

Gestimuleerd wordt om te kiezen voor een bouwmethode die gericht is op efficiënt materiaalgebruik en over afvalscheiding op de bouwplaats.

## 7.4 Energie

De Deventer Energievisie is in maart 2024 vastgesteld door college en raad. Deventer wil bijdragen aan een CO<sub>2</sub>-reductie van 55% in 2030. Om dat te halen moeten we duurzame energie opwekken en in de gebouwde omgeving in een aantal stappen van het aardgas af. Uiteindelijk moet de gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal zijn.

### Normen voor nieuwbouw:

Voor nieuwbouw is het wettelijke kader nu nog de BENG norm (Bijna Energieneutrale Gebouwen). Ook deze woningen zullen in 2050 helemaal energieneutraal moeten zijn. Met de nieuwbouwopgave in gedachten, is het verstandig om nu al in te spelen op de energieneutrale toekomst; 'energieneutraal' wordt immers de norm.

ENG bouwen ligt (nog) niet vast in het Besluit bouwwerken leefomgeving en is niet wettelijk afdwingbaar. De gemeente wil daarom met corporaties, projectontwikkelaars en bouwers blijven innoveren en investeren om te streven naar ENG, mits dit de haalbaarheid en betaalbaarheid van de woningbouwopgave niet in de weg zit.

### Beperken energiegebruik:

Door toepassing van het Trias energetica principe wordt de energievraag van de woning door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het uitgangspunt om zo veel mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. Daarbij is het de bedoeling om een zoveel mogelijk zongerichte verkaveling en woningsituering te realiseren. In de openbare ruimte worden slimme lantaarnpaalpalen die verlichting en laden combineren, toegepast. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de juiste oriëntatie van parkeerplaatsen.

### Opwekken hernieuwbare energie:

Uitgangspunt is om bij alle woningen energieopwekking door middel van zonnepanelen toe te passen. Hierbij moet invoedcongestie op het elektriciteitsnet zoveel mogelijk worden voorkomen. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen moeten zo mogelijk hierop afgestemd zijn. Ook in de keuze van de omvormer kan hier rekening mee worden gehouden, door te zorgen dat deze slim en regelbaar is en de capaciteit van de omvormer 70-80% van het vermogen van de zonnepanelen bedraagt. Het geschikte dakoppervlak wordt indien mogelijk volledig benut. Naast PV-panelen (voor elektriciteit) wordt ook de mogelijkheid van PVT-panelen (voor elektriciteit én warmte) onderzocht. Warmte-opwekking ten behoeve van verwarming/warm tapwater kan bijvoorbeeld door een luchtgekoelde, grondgekoppelde of op zonthermie gebaseerde netbewuste (slimme) warmtepomp.

### Warmtevoorziening:

De gekozen warmteoplossingen sluiten aan bij het beleid van de gemeente. Dit is vastgelegd in het Warmteprogramma (nu nog in de voorloper: de Transitievisie Warmte) en in de warmteplannen per wijk of dorp. In het geval van een (kleinschalige) collectieve warmteoplossing, vindt afstemming met de gemeente plaats over de governance.

### Opslag van energie:

Het plan moet anticiperen op of mogelijkheden bieden voor individuele of collectieve opslag van opgewekte energie (zowel van elektriciteit als warmte en/of klimaatneutraal gas). Mogelijk kan het (collectief) gebruik van de elektrische auto ook een rol hierin spelen.

### Netbewust bouwen:

Er bestaan al technische oplossingen om woningen te ontwerpen die minimale stroom van het elektriciteitsnet vereisen. Dit is cruciaal in het kader van de energietransitie. Ook voor groepen woningen kunnen we opwek, opslag en efficiënt gebruik van energie in balans brengen. Belangrijk om te benadrukken: dit betekent niet dat de woningen over het hele jaar energieneutraal zijn, maar wel dat ze op elk moment zo veel mogelijk zelfvoorzienend zijn. We hanteren hiervoor de ontwerpprincipes voor netbewust en netneutraal bouwen van Netbeheer Nederland. In het kort zijn dit:

1. Gebiedsaanpak: zorg dat zoveel mogelijk energie in de wijk wordt opgewekt en direct wordt gebruikt of opgeslagen voor lokaal gebruik.
2. Warmte: besteed aandacht aan efficiënte verwarming, bijvoorbeeld via een warmtepomp. Dit draagt voor een groot deel bij aan de gelijktijdige piekbelasting van het net.

3. Elektrisch laden: kies voor collectieve laadvoorzieningen om elektrisch laden van voertuigen onder controle te houden, en zorg dat ze aanstuurbaar zijn.
4. Duurzame lokale opwek: zorg voor een zo efficiënt mogelijke inzet van zonnepanelen, waarbij invoedcongestie op het elektriciteitsnet zoveel mogelijk wordt voorkomen.
5. Koude: bouw slim, zodat er geen airco's nodig zijn. Airco's worden vaak ook in de winter ingezet als (bij)verwarming, waardoor ze congestie kunnen verergeren.
6. Opslag: ontlast het net door lokale opslag in energiedragers toe te voegen aan nieuwbouw, zoals batterijen en warmtebuffers.
7. Slimme sturing: zorg voor stuurbare systemen om gelijktijdige belasting van het energienet te verminderen.

## 8 Milieuaspecten

Verschillende milieuaspecten spelen bij de planontwikkeling een rol en moeten worden onderzocht of onderbouwd worden. Voor de nieuwe woningen is het van belang om na te gaan of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verder is het belang dat de woningen niet belemmerend zijn voor de ontwikkeling van functies in de omgeving. Gelet hierop wordt onderstaand nader ingegaan op diverse milieuaspecten (in alfabetische volgorde).

### Bedrijven en milieuzonering:

De herontwikkeling moet ten opzichte van milieuhinderlijke functies voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast mogen de nieuwe milieugevoelige functies niet beperkend werken ten opzichte van de milieuhinderlijke functies. 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 rustige woonwijk. Onderbouwd moet worden aangetoond dat voor de woningen op dit punt voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast moet aangetoond worden dat bedrijfsfuncties niet beperkt worden door de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

### Bodem:

De bodem moet geschikt zijn voor de bodemgevoelige functies in het plan. Voor planuitwerking is een actueel rapport van verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) nodig aangevuld met asbestonderzoek (NEN 5707) indien asbestverdacht. Het verkennend onderzoek wordt voorafgegaan door vooronderzoek (NEN 5725).

### Geluid:

De ontwikkeling moet voor dit aspect voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. 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.

### Geur:

De ontwikkeling moet voor dit aspect voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. 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 evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast zijn er reeds woningen gelegen tussen de beoogde woningen en de aanwezige geur belastende functies. Voor het plan is geen nader geuronderzoek nodig.

### Luchtkwaliteit:

Plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden 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 en is voor dit aspect sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Luchtkwaliteit dient in het planologisch product nog wel verantwoord te worden.

### 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/grondroerders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de Arbowetgeving 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 onverdacht voor NGE.

### Omgevingsveiligheid:

Het plan moet voor dit aspect voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gelet op de ruime afstanden tot dichtstbijzijnde risicocontouren ondervindt de beoogde woningbouw ontwikkeling geen hinder tot dit aspect.

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.

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 stikstofverbindingen kunnen over grotere afstand tot negatieve effecten leiden op natuur. Middels een AERIUS-berekening dient de stikstofemissie en -depositie te worden bepaald.

## 9 Archeologie

### Archeologiebeleid:

In 2015 is door de gemeenteraad het archeologiebeleid van de gemeente Deventer vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing. Het archeologiebeleid wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, om de door het bevoegd gezag in een selectiebesluit vrijgegeven gebieden op de beleidskaart op te nemen. De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de regels 'Archeologie', zoals die in het Omgevingsplan zijn gehanteerd. De archeologische verwachting die een gebied heeft, worden vertaald naar beleidswaarden op de beleidskaart. In het omgevingsplan zijn deze vertaald naar een regel 'Archeologie'.

Voor het plangebied geldt dat deze op de archeologische beleidskaart beleidswaarde 3 kent. In het omgevingsplan geldt voor deze locatie daarom beleidswaarde Archeologie 3. Bij gebieden met Archeologie - Waarde 3 is onderzoek nodig bij ingrepen vanaf 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm onder maaiveld. Bij ingrepen tussen 200 en 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm onder maaiveld geldt een meldingsplicht. Bij ingrepen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> dieper dan 50 cm gelden geen archeologische voorwaarden.

De plannen voor het plangebied zijn nog niet definitief. Wel wordt aangenomen dat de nieuw te verstoren oppervlakte over de vrijstellings- en onderzoeksgrenzen van waarde 3 gaan.

De eerste stap in het archeologische vervolgonderzoek is een archeologisch bureauonderzoek. Dit archeologische bureauonderzoek is in 2025 uitgevoerd door Lycens en is gerapporteerd als Boerema & Hullegie, 2025.<sup>1</sup> In dit bureauonderzoek is geadviseerd om een verkennend booronderzoek uit te voeren, met eventueel volgend een proefsleuvenonderzoek. Dit advies is door de bevoegde overheid (gemeente Deventer) overgenomen. Hier is dus archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk, in eerste instantie in de vorm van een verkennend booronderzoek.

### Aard van de plannen en consequenties voor het bodemarchief:

In de plannen wordt nieuwbouw gerealiseerd. De plannen zijn nog niet definitief. Er wordt, gezien de omvang van het plangebied (ca. 3.250 m<sup>2</sup>), vanuit gegaan dat de nieuwe bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte voor een nieuw verstoring (dieper dan 50 cm) zorgt die groter zal zijn dan 500 m<sup>2</sup>. Ook de sloop van de bestaande gebouwen kan voor een nieuwe verstoring zorgen. Hiermee wordt zowel de vrijstellingsgrens van 200 m<sup>2</sup>, als de onderzoeksgrens van 500 m<sup>2</sup> voor waarde 3 overschreden. Hier zal archeologisch vervolgonderzoek nodig zijn, in eerste instantie in de vorm van een verkennend booronderzoek. Zodra de plannen concreter zijn of wijzigen, dienen deze getoetst te worden aan het archeologiebeleid.

---

<sup>1</sup> Boerema, J. & A.G.J. Hullegie, 2025. Archeologisch bureauonderzoek (BO) Bathmen, Larenseweg Gemeente Deventer (OV) (Lycens Archeologisch Rapport 505)

# 10 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 daarvan ligt bij de initiatiefnemer. Als hulpmiddel voor het organiseren van participatie, is er de Wegwijzer participatie (<https://www.deventer.nl/documenten-participatie/wegwijzer-participatie>). Hierin staat een aantal stappen voor het organiseren van een goed participatietraject.

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.

# 11 Uitvoering

Woningstichting De Marken kan aan de hand van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling van woningbouw op de locatie hoek Larensestraat – Noteboomstraat in Bathmen. Voor het gebied is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig.

## Vervolg:

Na besluitvorming door de gemeenteraad over het ontwikkelperspectief en het aangaan van de anterieure overeenkomst kan de initiatiefnemer het plan verder uitwerken op basis van deze uitgangspunten. Tevens zullen door de initiatiefnemer de planologische procedurestukken verder uitgewerkt worden dat door de gemeente Deventer in procedure zal worden gebracht.