

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan : Burgemeester en Wethouders  
Onderwerp : Ontwikkelperspectief ontwikkeling Alferinklaan Bathmen  
Portefeuillehouder : Wethouder Elferink  
Notanummer : 2026-624  
Datum B&W-vergadering : 1-09-2026  
Team : Team Wonen en gebiedsontwikkeling  
Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling

Parafen voor akkoord nota :

- 26-08-2026: Wethouder
- 26-08-2026: Programmamanager Wonen en Verstedelijking

Parafen voor agendering :

- 26-08-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- 28-08-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

Bijlagen bij deze nota : Ontwikkelperspectief Alferinklaan, Bathmen (september 2026) incl. bijlagen.pdf, Participatieverslag wijziging omgevingsplan Alferinklaan Bathmen\_werkversie\_v2.pdf

Datum definitieve akkoord : 1-09-2026

## Besluit

1. De raad voor te stellen om het Ontwikkelperspectief voor de locatie Alferinklaan Bathmen vast te stellen
2. De raad voor te stellen af te zien van het vaststellen van een Masterplan
3. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit, inclusief de bijlagen vast te stellen
4. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

## Inleiding

Het aan dit voorstel toegevoegde ontwikkelperspectief bevat uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningen op de locatie Alferinklaan – Deventerweg in Bathmen en wordt door ons geadviseerd voor vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad. Het ontwikkelperspectief vormt, samen met de nog te sluiten verkoopovereenkomst, de basis voor de wijziging van het omgevingsplan. De verkoopovereenkomst wordt afzonderlijk ter vaststelling aan uw college aangeboden.

De gronden aan de Alferinklaan – Deventerweg zijn bij de totstandkoming van de wijk Bathmense Enk fase 2 (rond 2005 - 2010) niet voorzien van een woonfunctie vanwege de belemmeringen (hindercirkels) van het toenmalige aanwezige agrarisch bedrijf ten noorden van de Deventerweg. Die belemmering is inmiddels weggenomen door het in werking treden (halverwege 2019) van het bestemmingsplan “Bathmense Enk, fase 3”. Hierdoor kunnen de betreffende gronden ontwikkeld worden.

Sinds 2004 beschikt het Driemanschap – een samenwerkingsverband van Bronsvoord Makelaardij, Woonstichting De Marken en Stichting Woon-, Zorg- en Dienstencentrum 't Dijkhuis – over een ontwikkelrecht (bouwclaim) in Bathmen. Op initiatief van de gemeente Deventer zijn vanaf 2021 verkennende gesprekken gevoerd met het Driemanschap over de inzet van dit ontwikkelrecht voor de locatie aan de Alferinklaan en Deventerweg. Woonstichting De Marken is namens het Driemanschap ontwikkelaar van het plangebied en is daarmee gesprekspartner van de gemeente.

Om het dorp ook op de lange termijn vitaal en leefbaar te houden, is een evenwichtige groei van de bevolking noodzakelijk. Daarvoor is uitbreiding van de woningvoorraad nodig, waarbij bijzondere aandacht uitgaat naar woningen voor starters en senioren, met name in het sociale segment. Om in deze behoefte te voorzien, is inzet op meerdere ontwikkellocaties binnen Bathmen noodzakelijk. Een klein deel van de woningen op deze locatie aan de Alferinklaan is specifiek bedoeld voor jongvolwassenen met een lichte zorgvraag.

Namens het Driemanschap heeft Woonstichting De Marken een woningbouwplan uitgewerkt dat voorziet in de realisatie van 24 appartementen, verdeeld over twee woongebouwen aan weerszijden van de Alferinklaan en één vrijstaande woning aan het einde van de Haagbeukerf.

Woonstichting De Marken en de gemeente Deventer hebben in samenspraak de haalbaarheid van woningbouw onderzocht. Dit heeft geresulteerd in voorliggend ontwikkelperspectief, 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 jongeren en ouderen 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**

1. Raadsmededeling 2024-787 woningbouw Alferinklaan Bathmen - wijziging doelgroep
2. Woonvisie Deventer 2024
3. Gebiedsperspectief 2023
4. Routekaart Bathmen 2021
5. Omgevingsvisie Deventer

## **Betrokken partijen en participatie**

Er zijn twee participatiemomenten georganiseerd. De eerste inloopavond vond plaats op 18 november 2024. Vervolgens is het aangepaste plan op 22 mei 2025 tijdens een tweede inloopavond gepresenteerd. De verslaglegging van deze bijeenkomsten is toegevoegd. Er worden geen aanvullende inlooppmomenten meer georganiseerd.

Daarnaast zijn en worden er nog gesprekken gevoerd met direct omwonenden. Het participatietraject is daarom op dit moment nog niet afgerond. Deze gesprekken zijn met name gericht op het bereiken van overeenstemming over de situering van de bergingen en de erfafscheidingen.

Naast kritische geluiden hebben we ook Bathmenaren gesproken die graag willen wonen op de beoogde locatie.

## **Argumenten voor en tegen**

### **Voor:**

Bij beslispunt 1.

1. Om te voorzien in die woonbehoefte is samen met De Marken een woningbouwplan ontwikkeld voor 24 sociale huurappartementen (drie bouwlagen met een nokhoogte van ca. 11 meter) en 1 vrijstaande woning in het middeldure - dure segment. Vanwege de grote vraag naar sociale huurwoningen is gekozen voor dit type woningen en niet voor vrijstaand en tweekappers. Mede naar aanleiding vanuit kritiek van buurtbewoners en andere Bathmenaren, maar ook om stedenbouwkundige redenen, is de keuze gemaakt om in plaats van 28 woningen 24 woningen te realiseren. Hierdoor ontstaat meer ruimte op de kavel voor groen en water en zijn er minder verkeersbewegingen. Hoogte en massa van de bebouwing mag en kan wat forser op deze plek vanuit stedenbouwkundig perspectief.

2. Het bouwprogramma past binnen de uitgangspunten zoals is vastgesteld in de Omgevingsvisie, Woonvisie Deventer 2024 en de routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen. Gemeentebreed streven we naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. In Bathmen ligt het aandeel sociale huur nu aanzienlijk lager.
3. Met de positionering van de gebouwen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omwonenden. De bouwblokken zijn weggedraaid van de bestaande woningen, liggen zover mogelijk aan de noordzijde van de kavel en hebben de balkons aan de zijde van de Deventerweg. Daarmee wordt inijk zoveel mogelijk voorkomen.
4. In het toegevoegde participatieverslag wordt verder ingegaan op de reacties van belanghebbenden en de wijze waarop deze reacties zijn betrokken in de planvorming.

Bij beslispunt 4.

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.

### **Tegen:**

Bij beslispunt 1.

1. Het bouwplan met appartementen is niet in lijn met de bestaande type bebouwing aan de Alferinklaan. Mede om deze reden hebben we het aantal woningen teruggebracht van 28 naar 24 woningen. Enkele omwonenden hebben aangegeven dat er bij de ontwikkeling van Fase 2 Bathmense Enk gemeentelijke toezeggingen zijn gedaan over het bouwplan van de locatie die we nu ontwikkelen. Dergelijke toezeggingen hebben we echter niet aangetroffen. Vanwege de grote vraag naar sociale huurwoningen in Bathmen willen we vasthouden aan het beoogde programma. Dat er ook sociale huurwoningen gebouwd gaan worden op de beoogde uitbreidingslocaties doet daar niet aan af. We zijn van mening dat de beoogde bebouwing stedenbouwkundig past bij de Deventerweg en Alferinklaan. Halverwege de Alferinklaan is overigens ook een appartementencomplex gebouwd.
2. Enkele omwonenden hebben onder meer aangegeven dat de doelgroep jongeren en met name de doelgroep jongvolwassenen met een lichte zorgvraag tot overlast kan leiden. Wij begrijpen dat er door het toevoegen van extra woningen overlast ervaren kan worden. Wij verwachten echter niet dat de doelgroep jongeren en specifiek met een lichte zorgvraag, ingrijpende gevolgen heeft voor het woongenot. Met het plan regelen we alleen de planologische toestemming voor de woningen. De appartementen voor de doelgroep jongeren met een lichte zorgvraag verschillen daarbij qua verschijningsvorm en gebruik niet van de reguliere woningen en zijn flexibel inzetbaar binnen de doelgroep van De Marken. Uiteindelijke toewijzing van de appartementen is aan De Marken en ligt daarmee nu nog niet vast.
3. Enkele omwonenden hebben aangegeven dat de waarde van hun woningen kan verminderen door de realisatie van het beoogde bouwprogramma. Eventuele waardedaling van woningen kan mogelijk gecompenseerd worden via de regeling nadeelcompensatie.
4. De beoogde locatie ligt niet in het centrum van Bathmen (ca. 1 km.) en is daardoor minder geschikt voor senioren. Om deze reden is de locatie niet alleen geschikt voor senioren maar ook voor jongeren.

### **Financiële consequenties en dekking**

Het vaststellen van het Ontwikkelperspectief heeft geen financiële consequenties. De bouwgrond wordt verkocht aan De Marken. In de verkoopopbrengst zijn de alle voorbereidingskosten (inclusief ambtelijke uren) verdisconteerd. De verkoopovereenkomst, inclusief dekkingsvoorstel, wordt afzonderlijk aan uw college ter vaststelling aangeboden.

De locatie maakt onderdeel uit van een afgesloten complex (voorheen Bathmense Enk fase 2). De kosten die gemaakt worden om deze ontwikkeling mogelijk te maken kunnen gedekt worden uit de verwachte verkoopopbrengst voor de bouwgrond.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Het betreft een openbaar besluit.

Aan de woongroep Bathmen wordt doorgegeven wanneer het college en raad een besluit nemen. Deze data worden gedeeld in de daarvoor beschikbare media van woongroep Bathmen.

## **Aanpak en uitvoering**

### Vervolg:

Na besluitvorming door de gemeenteraad over het ontwikkelperspectief en het aangaan van de verkoopovereenkomst kan het plan verder worden uitgewerkt op basis van deze uitgangspunten. Het Omgevingsplan moet worden aangepast om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De bestuurlijke werkwijze is gevolgd en daarmee is het vaststellen van het Omgevingsplan gedelegeerd aan het College van B&W.

## **RAADSVOORSTEL**

|                      |                                                          |
|----------------------|----------------------------------------------------------|
| Onderwerp            | : Ontwikkelperspectief ontwikkeling Alferinklaan Bathmen |
| Portefeuillehouder   | : Wethouder Elferink                                     |
| Voorstelnummer       | : 2026-624                                               |
| Datum B en W besluit | : 1-09-2026                                              |
| Team                 | : Team Wonen en gebiedsontwikkeling                      |
| Programma            | : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling                          |

## **Inleiding**

Het aan dit voorstel toegevoegde ontwikkelperspectief bevat uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningen op de locatie Alferinklaan – Deventerweg in Bathmen en wordt door ons college aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd. Het ontwikkelperspectief vormt, samen met de nog te sluiten verkoopovereenkomst, de basis voor de wijziging van het omgevingsplan. De verkoopovereenkomst wordt door ons college beoordeeld en vastgesteld.

De gronden aan de Alferinklaan – Deventerweg zijn bij de totstandkoming van de wijk Bathmense Enk fase 2 (rond 2010) niet voorzien van een woonfunctie vanwege de belemmeringen (hindercirkels) van het toenmalige aanwezige agrarisch bedrijf ten noorden van de Deventerweg. Die belemmering is inmiddels weggenomen door het in werking treden (halverwege 2019) van het bestemmingsplan "Bathmense Enk, fase 3". Hierdoor kunnen de betreffende gronden ontwikkeld worden.

Sinds 2004 beschikt het Driemanschap – een samenwerkingsverband van Bronsvoord Makelaardij, Woonstichting De Marken en Stichting Woon-, Zorg- en Dienstencentrum 't Dijkhuis – over een ontwikkelrecht (bouwclaim) in Bathmen. Op initiatief van de gemeente Deventer zijn vanaf 2021 verkennende gesprekken gevoerd met het Driemanschap over de inzet van dit ontwikkelrecht voor de locatie aan de Alferinklaan en Deventerweg.

Om het dorp ook op de lange termijn vitaal en leefbaar te houden, is een evenwichtige groei van de bevolking noodzakelijk. Daarvoor is uitbreiding van de woningvoorraad nodig, waarbij bijzondere aandacht uitgaat naar woningen voor starters en senioren. Om in deze behoefte te voorzien, is inzet op meerdere ontwikkellocaties binnen Bathmen noodzakelijk. Een klein deel van de woningen op deze locatie aan de Alferinklaan is specifiek bedoeld voor jongvolwassenen met een lichte zorgvraag.

Namens het Driemanschap heeft Woonstichting De Marken een woningbouwplan uitgewerkt dat voorziet in de realisatie van 24 appartementen, verdeeld over twee woongebouwen aan weerszijden van de Alferinklaan en één vrijstaande woning aan het einde van de Haagbeukerf.

Woonstichting De Marken en de gemeente Deventer hebben in samenspraak de haalbaarheid van woningbouw onderzocht. Dit heeft geresulteerd in voorliggend ontwikkelperspectief, een stedenbouwkundige opzet en passend woonprogramma.

## **Raadsvoorstel**

1. Het Ontwikkelperspectief voor de locatie Alferinklaan Bathmen vast te stellen
2. Voor de locatie Alferinklaan af te zien van het vaststellen van een Masterplan

## **Kern raadsvoorstel**

Met het vaststellen van het ontwikkelperspectief Alferinklaan Bathmen wordt de basis gelegd voor de wijze waarop gemeente en Woonstichting De Marken de genoemde locatie verder kunnen 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 jongeren en ouderen 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

1. Raadsmededeling 2024-787 woningbouw Alferinklaan Bathmen - wijziging doelgroep
2. Woonvisie 2024
3. Gebiedsperspectief 2023
4. Routekaart Bathmen 2021

## Argumenten ten behoeve van de raad

Argumenten voor.

### Bij besluitpunt 1

Om te voorzien in die woonbehoefte is samen met De Marken een woningbouwplan ontwikkeld voor 24 sociale huurappartementen (drie bouwlagen met een nokhoogte van ca. 11 meter) en 1 vrijstaande woning in het middeldure - dure segment. Voor een aantal omwonenden was dit bouwplan een verrassing, want omwonenden hadden de verwachting dat de bouwlocatie afgerond zou worden in lijn met de bestaande bebouwing aan de Alferinklaan (Bathmense Enk fase 2 afgerond in 2005). Vanwege de grote vraag naar sociale huurwoningen is door ons college gekozen voor dit type woningen en niet voor vrijstaande woningen en tweekappers. Mede naar aanleiding vanuit kritiek van buurtbewoners en andere Bathmenaren, maar ook om stedenbouwkundige redenen, is de keuze gemaakt om in plaats van 28 woningen 24 woningen te realiseren. Hierdoor ontstaat meer ruimte op de kavel voor groen en water en zijn er minder verkeersbewegingen. We zijn wel van mening dat hoogte en massa van de bebouwing mag wat forser mag en kan op deze plek vanuit stedenbouwkundig perspectief.

2. Het bouwprogramma past binnen de uitgangspunten zoals is vastgesteld in de Omgevingsvisie, Woonvisie Deventer 2024 en de routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen. Gemeentebreed streven we naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. In Bathmen ligt het aandeel sociale huur nu aanzienlijk lager.

3. Met de positionering van de gebouwen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omwonenden. De bouwblokken zijn bijvoorbeeld weggedraaid van de bestaande woningen, liggen zover mogelijk aan de noordzijde van de kavel en hebben de balkons aan de zijde van de Deventerweg. Daarmee wordt inkijk zoveel mogelijk voorkomen.

4. In het toegevoegde participatieverslag wordt verder ingegaan op de reacties van belanghebbenden en de wijze waarop deze reacties zijn betrokken in de planvorming.

### Bij besluitpunt 2

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.

Argumenten tegen:

### Bij besluitpunt 1

1. Het bouwplan met appartementen is niet in lijn met de bestaande type bebouwing aan de Alferinklaan. Mede naar aanleiding van bezwaren van omwonenden hebben we het aantal woningen teruggebracht van 28 naar 24 woningen. Enkele omwonenden hebben aangegeven dat er bij de ontwikkeling van Bathmense Enk fase 2 gemeentelijke toezeggingen zijn gedaan over het bouwplan van de locatie die we nu ontwikkelen. Dergelijke toezeggingen hebben we echter niet aangetroffen.

Vanwege de grote vraag naar sociale huurwoningen in Bathmen willen we vasthouden aan het beoogde programma. Dat er ook sociale huurwoningen gebouwd gaan worden op de beoogde uitbreidingslocaties doet daar niet aan af. We zijn van mening dat de beoogde bebouwing stedenbouwkundig past bij de Deventerweg en Alferinklaan. Halverwege de Alferinklaan is overigens ook een appartementencomplex gebouwd.

2. Enkele omwonenden hebben onder meer aangegeven dat de doelgroep jongeren en met name de doelgroep jongvolwassenen met een lichte zorgvraag tot overlast kan leiden. Wij begrijpen dat er door het toevoegen van extra woningen overlast ervaren kan worden. Wij verwachten echter niet dat de doelgroep jongeren en specifiek met een lichte zorgvraag, ingrijpende gevolgen heeft op de woonbeleving. De appartementen voor de doelgroep jongeren met een lichte zorgvraag verschillen qua verschijningsvorm en gebruik niet van de reguliere woningen en zijn flexibel inzetbaar binnen de doelgroep van De Marken. Uiteindelijke toewijzing van de appartementen is aan De Marken en ligt daarmee nu nog niet vast.

3. Enkele omwonenden hebben aangegeven dat de waarde van hun woningen kan verminderen door de realisatie van het beoogde bouwprogramma. Eventuele waardedaling van woningen kan mogelijk gecompenseerd worden via de regeling nadeelcompensatie.

4. De beoogde locatie ligt niet in het centrum van Bathmen (ca. 1 km.) en is daardoor minder geschikt voor senioren. Om deze reden is de locatie niet alleen geschikt voor senioren maar ook voor jongeren.

## **Betrokken partijen en participatie**

Er zijn twee participatiemomenten georganiseerd. De eerste inloopavond vond plaats op 18 november 2024. Vervolgens is het aangepaste plan op 22 mei 2025 tijdens een tweede inloopavond gepresenteerd. De verslaglegging van deze bijeenkomsten is toegevoegd. Er worden geen aanvullende inloophmomenten meer georganiseerd.

Daarnaast zijn en worden er nog gesprekken gevoerd met direct omwonenden. Het participatietraject is daarom op dit moment nog niet afgerond. Deze gesprekken zijn met name gericht op het bereiken van overeenstemming over de situering van de bergingen en de erfafscheidingen.

Naast kritische geluiden hebben we ook Bathmenaren gesproken die graag zelf op de beoogde locatie willen wonen.

## **Financiële consequenties**

Het vaststellen van het Ontwikkelperspectief heeft geen financiële consequenties. De bouwgrond wordt verkocht aan Woonstichting De Marken. In de verkoopopbrengst zijn de alle voorbereidingskosten (inclusief ambtelijke uren) verdisconteerd. De verkoopovereenkomst, inclusief dekkingsvoorstel, wordt afzonderlijk aan het college ter vaststelling aangeboden.

De locatie maakt onderdeel uit van een afgesloten complex (voorheen Bathmense Enk fase 2). De kosten die gemaakt worden om deze ontwikkeling mogelijk te maken kunnen gedekt worden uit de verwachte verkoopopbrengst voor de bouwgrond.

## **Betrokkenheid raad**

Het Omgevingsplan moet worden aangepast om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De bestuurlijke werkwijze is gevolgd en daarmee is het vaststellen van het Omgevingsplan gedelegeerd aan het College van B&W.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

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

## **ONTWERP-RAADSBESLUIT**

Onderwerp : Ontwikkelperspectief ontwikkeling Alferinklaan Bathmen  
Voorstelnummer : 2026-624  
Datum raadstafel :  
Datum raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1-09-2026, nummer 2026-624.

## **BESLUIT**

1. Het Ontwikkelperspectief voor de locatie Alferinklaan Bathmen vast te stellen
2. Voor de locatie Alferinklaan 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



# Alferinklaan-Deventerweg Bathmen

Ontwikkelperspectief  
September 2026

Uitgave : Gemeente Deventer  
Naam : Thijs Perik / David Roemers  
Mail : [t.perik@deventer.nl](mailto:t.perik@deventer.nl) / [de.roemers@deventer.nl](mailto:de.roemers@deventer.nl)

# Inhoud

|           |                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Inleiding</b>                           | <b>4</b>  |
| 1.1       | Ontwikkelperspectief                       | 4         |
| 1.2       | Aanleiding herontwikkeling                 | 4         |
| 1.3       | Samenwerking en rolverdeling               | 4         |
| 1.4       | Beoogd maatschappelijk effect              | 5         |
| 1.5       | Plangebied                                 | 5         |
| 1.6       | Huidig planologisch regime                 | 5         |
| <b>2</b>  | <b>Omgevingsvisie</b>                      | <b>7</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Woonprogramma</b>                       | <b>9</b>  |
| 3.1       | Woonbeleid gemeente Deventer               | 9         |
| 3.2       | Omgevingskenmerken                         | 10        |
| 3.3       | Doelgroepen                                | 10        |
| 3.4       | Woonprogramma                              | 10        |
| <b>4</b>  | <b>Stedenbouwkundige context</b>           | <b>11</b> |
| 4.1       | Historische context                        | 11        |
| 4.2       | Ruimtelijke context                        | 12        |
| 4.3       | Stedenbouwkundige randvoorwaarden          | 13        |
| 4.4       | Voorgesteld plan                           | 14        |
| 4.5       | Beeldkwaliteit                             | 16        |
| <b>5</b>  | <b>Verkeer, bereikbaarheid en parkeren</b> | <b>18</b> |
| <b>6</b>  | <b>Inrichting openbare ruimte</b>          | <b>19</b> |
| <b>7</b>  | <b>Duurzaamheid</b>                        | <b>21</b> |
| 7.1       | Water, riolering en klimaatadaptatie       | 21        |
| 7.2       | Ecologie                                   | 22        |
| 7.3       | Circulariteit                              | 23        |
| 7.4       | Energie                                    | 23        |
| <b>8</b>  | <b>Milieuaspecten</b>                      | <b>25</b> |
| <b>9</b>  | <b>Archeologie</b>                         | <b>28</b> |
| <b>10</b> | <b>Participatie</b>                        | <b>29</b> |
| <b>11</b> | <b>Uitvoering</b>                          | <b>30</b> |

**Bijlage 1 Beleidslijn mandeligheid**

**Bijlage 2 Puntenlijst Natuur Inclusief Bouwen**

# 1 Inleiding

## 1.1 Ontwikkelperspectief

Dit ontwikkelperspectief bevat uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningen op de locatie Alferinklaan – Deventerweg in Bathmen.

Dit ontwikkelperspectief zal voor vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Het ontwikkelperspectief vormt samen met de te sluiten verkoopovereenkomst de basis voor de wijziging van het omgevingsplan.

## 1.2 Aanleiding herontwikkeling

De gronden aan de Alferinklaan – Deventerweg zijn bij de totstandkoming van Bathmense Enk fase 2 niet voorzien van een woonfunctie vanwege de belemmeringen (hindercirkels) van het toenmalige aanwezige agrarisch bedrijf ten noorden van de Deventerweg. Die belemmering is inmiddels weggenomen door het in werking treden (halverwege 2019) van het bestemmingsplan “Bathmense Enk, fase 3”. Hierdoor kunnen de betreffende gronden ontwikkeld worden.

Sinds 2004 worden er gesprekken gevoerd en vindt er correspondentie plaats tussen het Driemanschap - een samenwerkingsverband van Bronsvoord Makelaardij, Woonstichting De Marken en Stichting Woon-, Zorg- en Dienstencentrum 't Dijkhuis - en de gemeente Deventer over het ontwikkelrecht op én het ontwikkelen van de locatie aan de Alferinklaan en Deventerweg. Dit proces heeft ertoe geleid dat er in 2021, ten behoeve van de invulling van het ontwikkelrecht, een concrete vraag is geformuleerd door de gemeente aan het Driemanschap om tot een ontwikkeling van de locatie aan de Alferinklaan en Deventerweg

Aanleiding hiervoor is de woningbouwopgave in Bathmen. Om het dorp ook op de lange termijn vitaal en leefbaar te houden, is een evenwichtige groei van de bevolking noodzakelijk. Daarvoor is uitbreiding van de woningvoorraad nodig, waarbij bijzondere aandacht uitgaat naar woningen voor starters en senioren. Om in deze behoefte te voorzien, is inzet op meerdere ontwikkellocaties binnen Bathmen noodzakelijk. Een deel van deze woningen is specifiek bedoeld voor jongvolwassenen met een lichte zorgvraag. De appartementen verschillen daarbij qua verschijningsvorm en gebruik niet van reguliere woningen en zijn flexibel inzetbaar binnen de doelgroep van De Marken. Uiteindelijke toewijzing van de appartementen is aan de Marken.

Namens het Driemanschap heeft Woonstichting De Marken een woningbouwplan uitgewerkt dat voorziet in de realisatie van 24 appartementen, verdeeld over twee woongebouwen aan weerszijden van de Alferinklaan, en één vrijstaande woning aan het einde van de Haagbeukerf.

De Marken richt zich primair op jongeren (starters) en senioren. Door de groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens en het relatief grote aandeel eengezinswoningen in hun vastgoedportefeuille, zetten zij in op het toevoegen van compacte woningen die aansluiten bij de behoeften van deze doelgroepen, zoals appartementen.

Woonstichting De Marken en de gemeente Deventer hebben in samenspraak de haalbaarheid van woningbouw onderzocht. Dit heeft geresulteerd in voorliggend document, een stedenbouwkundige opzet en passend woonprogramma.

## 1.3 Samenwerking en rolverdeling

Uitgangspunt van de samenwerking is dat de gemeente Deventer de locatie bouwrijp maakt en de bouwrijpe gronden aan De Marken verkoopt en levert. Daarnaast neemt de gemeente de benodigde planologische procedures voor haar rekening, namelijk de wijziging van het omgevingsplan en de uitvoering en coördinatie van de daarvoor noodzakelijke onderzoeken.

Woonstichting De Marken treedt op als initiatiefnemer voor de ontwikkeling en realisatie van het woningbouwplan. De corporatie werkt het bouwplan verder uit binnen de door de gemeente gestelde ruimtelijke en planologische kaders en draagt zorg voor het indienen van de benodigde aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten.

Met deze samenwerking wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke woningbouwopgave en ontstaat de mogelijkheid om op een passende wijze nieuwe woningen toe te voegen aan Bathmen voor zowel starters als senioren.

## 1.4 Beoogd maatschappelijk effect

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. De behoefte aan sociale huurwoningen voor jongeren en ouderen 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.

## 1.5 Plangebied



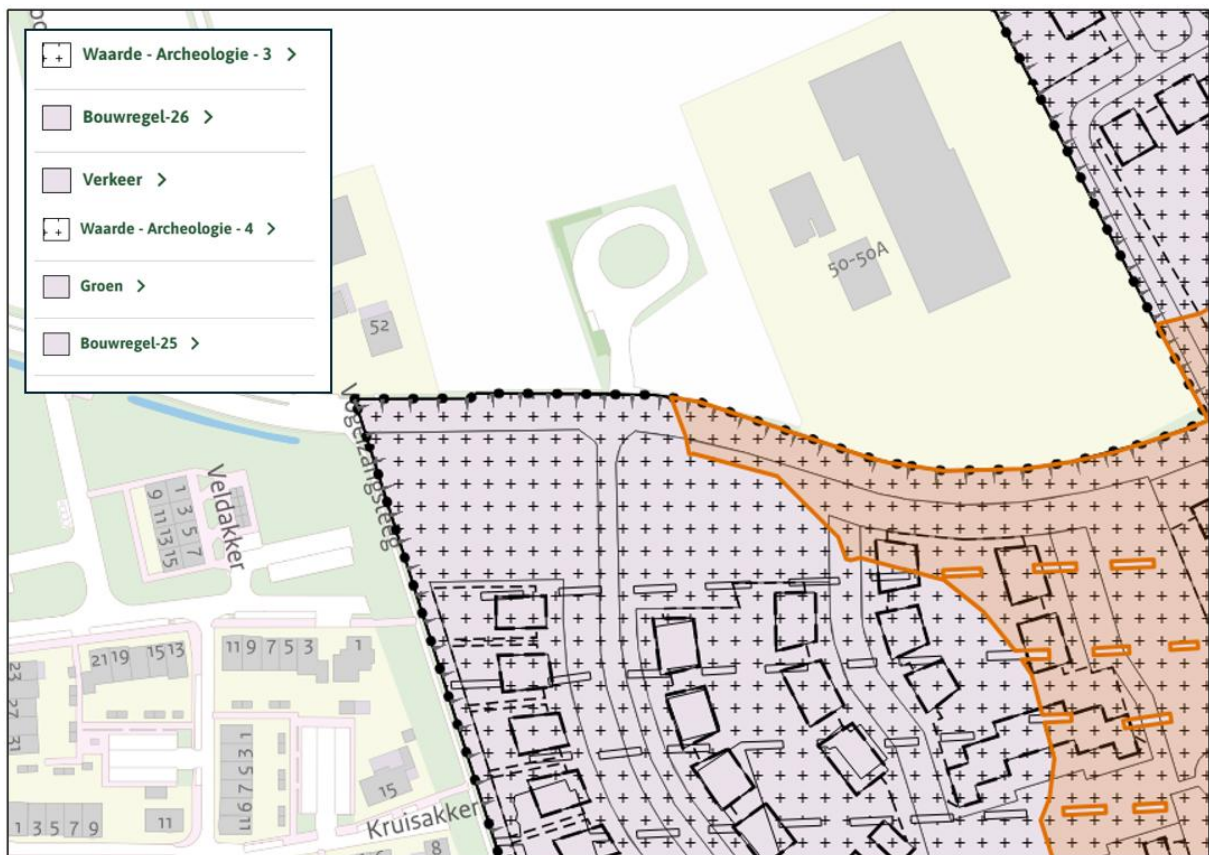
*Afbeelding 1: Begrenzing plangebied (Bron: gemeente Deventer)*

Het plangebied ligt aan de Alferinklaan – Deventerweg aan de westzijde van de kern Bathmen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Deventerweg, aan de westzijde door de Vogelzangsteeg en aan de zuid- en westzijde door de bestaande bebouwing van de Alferinklaan en de Haagbeukerf.

Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel, bekend als gemeente Bathmen, sectie L, nummer 576 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een omvang van circa 3.450 m<sup>2</sup>.

## 1.6 Huidig planologisch regime

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het vigerende (tijdelijke) omgevingsplan onderdeel 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D' (vastgesteld 01-07-2020).



Afbeelding 2: Uitsnede omgevingsplan (Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>, bewerkt)

De Alferinklaan kent de functie “Verkeer”, voor het overige heeft het plangebied de functie “Groen” toegekend gekregen. Binnen de functie “Verkeer” geldt ‘bouwregel - 26’. Binnen de functie “Groen” geldt ‘Bouwregel - 25’.

Voor een groot deel van het plangebied geldt ook de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie – 4’. De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’ geldt voor een klein deel aan de Haagbeukerf. Het gedeelte van het plangebied waar ‘Waarde – Archeologie – 3’ geldt, is in afbeelding 2 met oranje contour geduid.

Deze functies laten woningbouw niet toe. Tevens is het planvoornemen niet in overeenstemming met de bouwregels. Om het gewenste projectvoorstel te realiseren is een herziening van het (tijdelijke) omgevingsplan nodig.

## 2 Omgevingsvisie



Afbeelding 3: Uitsnede omgevingsvisie (Bron: gemeente Deventer)

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 deze locatie de volgende ambities:

- ***Méér cultuurhistorische gelaagdheid***  
Bathmen heeft een sterke eigen identiteit. Dit historisch gegroeide landelijke en dorpse karakter willen we koesteren en versterken. De historische dorpskern en de oude bebouwingslinten zijn daar belangrijke onderdelen van. De Deventerweg heeft een karakteristiek uiterlijk, met een gevarieerde, compacte en individuele bebouwing.  
Er is vraag naar woningen en ruimte voor nieuwbouw aan de westelijke dorpsrand. Daar kunnen we de kenmerkende ligging van Bathmen op een dekzandrug (enk) in het beekdallandschap herkenbaar maken. De bebouwing moet aansluiten bij de lintstructuur van de Deventerweg.
- ***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.
- ***Kwaliteitsimpuls op Deventer schaal***  
De verkeersstructuur in Bathmen is in grote lijnen op orde. De Deventerweg is een belangrijke ontsluitingsweg van het dorp. Fietzers 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.
- ***De kracht van Deventer benutten***  
Door de vergrijzing en ontwikkelingen in de zorg doen Bathmenaren een steeds groter beroep op elkaar om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Dit 'noaberschap' wordt gestimuleerd.
- ***Waardevast ondernemen***  
We willen de beschikbaarheid van voorzieningen op peil houden.

- *Ongedeelde samenleving*

Vooraf aan de westzijde van het dorp zijn mogelijkheden voor nieuwbouw. Er kunnen op korte termijn woningen komen, van diverse types. 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.

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 Alferinklaan – Deventerseweg 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) en 40% betaalbare woningen (zowel koop- als huurwoningen) die met name geschikt zijn voor jongeren en starters. Het overige deel van het programma richt zich op gezinnen. Omdat voor deze doelgroep al ruim aanbod is in Bathmen ligt dit percentage lager. Uit de Routekaart blijkt ook een sterke behoefte aan het toevoegen van bijvoorbeeld geclusterde woningen voor ouderen waardoor ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Bathmen heeft de ambitie om extra te groeien naar maximaal 7.500 inwoners in 2035. Boven op de lokale groei van 500 inwoners is een extra groei van ongeveer 1.000 inwoners gewenst. Dit is het programma voor de extra groei (ongeveer 400 woningen). De aantrekkingskracht voor huishoudens van buiten de kern ligt vooral in het ruime, groene en dorpse woonmilieu, gecombineerd met de gunstige ligging nabij de A1. Dit deel van het programma bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, grotendeels in de koopsector binnen het middel dure en dure segment.

## 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 aan de westkant van Bathmen, direct aan de Deventerweg en bestaat uit twee kavels die worden doorkruist door de Alferinklaan. Ten westen van de planlocatie ligt de meest recente uitbreidingswijk van Bathmen, de Bathmense Enk. Het gros van de voorzieningen zoals de supermarkt, horeca en het Kulturhus liggen op iets meer dan een kilometer afstand. De planlocatie is in eigendom van de gemeente Deventer.

## 3.3 Doelgroepen

Woonstichting De Marken richt zich voornamelijk op de jongeren (starters) en senioren. Vanwege de groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens en het grote aantal eengezinswoningen in de vastgoedportefeuille van De Marken richten zij zich op het toevoegen van kleinere woningen die in de basis geschikt zijn voor de beoogde doelgroepen starters en senioren, bijvoorbeeld appartementen. Uitgangspunt voor deze locatie is dan ook de realisatie van compactere woningen die uiteindelijk voor een groot deel van de corporatiedoelgroep interessant en geschikt zijn. Zo zijn de appartementen op de begane grond geschikt voor de doelgroep senioren terwijl de appartementen op de verdiepingen wellicht meer geschikt zijn voor jongeren/starters.

Een deel van deze woningen is specifiek bedoeld voor jongvolwassenen met een lichte zorgvraag. De appartementen verschillen daarbij qua verschijningsvorm en gebruik niet van reguliere woningen en zijn flexibel inzetbaar binnen de doelgroep van De Marken. Uiteindelijke toewijzing van de appartementen is aan de Marken.

Daarnaast wordt één vrijstaande woning toegevoegd. Het gaat om een woning die geschikt is voor gezinnen. De aantrekkingskracht voor huishoudens van buiten de kern ligt vooral in het ruime, groene en dorpse woonmilieu, gecombineerd met de gunstige ligging nabij de A1. Dit deel van het programma bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, grotendeels in de koopsector binnen het middel dure en dure segment.

## 3.4 Woonprogramma

Gemeentebreed streven we naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. In Bathmen ligt het aandeel nu aanzienlijk lager. Omdat het hier om een ontwikkeling van Woonstichting De Marken gaat biedt een ontwikkeling als deze kansen om het aantal sociale huurwoningen binnen Bathmen te vergroten. Daarom wordt primair ingezet op de realisatie van woningen in het sociale huursegment. Het bouwen van compactere (deels nultreden) woningen zorgt ervoor dat er aansluiting is bij de vraag vanuit de corporatiedoelgroep.

De vrijstaande woning wordt toegevoegd in de koopsector, binnen het middeldure tot dure segment. Dit aanbod sluit aan bij de beoogde groei van Bathmen.

## 4 Stedenbouwkundige context

### 4.1 Historische context

#### Ontstaan

Bathmen is vanouds een agrarische gemeenschap, waarvan de oorsprong als nederzetting rond het jaar 1000 moet hebben gelegen. Bathmen is ontstaan op de kruising van de Deventerweg en de Gorsselseweg. De Schipbeek heeft als vaarweg voor het vervoer van agrarische producten naar Deventer een belangrijke rol gespeeld. De Brink, het groene karakter, de dorpse straatjes en de gevarieerde dorpse bebouwing bepalen het karakter van het dorp.

Bathmen ligt in een overgangsgebied van de Holterberg naar de IJssel. Het dorp ligt op een dekzandrug in het betrekkelijk kleinschalige dekzandlandschap dat wordt doorsneden door beekdalén van onder andere de Schipbeek. De dekzandruggen en beekdalén hebben hoofdzakelijk een oost-west richting. Het landschap rond Bathmen wordt gekenmerkt door een oud cultuurlandschap met een mozaïek aan landschapstypen waarbij het oude Hoevenlandschap met bosschages, boomsingels en erven grotendeels het beeld bepaald. De open enken zijn bijzondere elementen in dit landschap. Op de dekzandrug ten oosten en westen van het dorp Bathmen liggen verschillende enken. Enken zijn te herkennen aan de hogere ligging in het landschap en de gronden werden en worden in de meeste gevallen als landbouw- en weidegrond gebruikt. De Bathmense Enk ligt ten westen van het dorp en is met de meest recente woningbouwontwikkeling voor een deel bebouwd. De randen van de Enk en ook de openheid van de Enk zelf zijn nog grotendeels zichtbaar en herkenbaar. Aan de randen van de Enk liggen zowel langs de Deventerweg als aan de Woertmansweg verschillende (boeren)erven. De erven zorgen samen met de beplanting voor een gevarieerd beeld van openheid en beslotenheid langs deze wegen.



Afbeelding 4: Topo tijdreis 1980-2000-2010-2023 (Bron: TopoTijdreis)

## 4.2 Ruimtelijke context

### Opzet van de wijk Bathmense Enk

De wijk bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen met tuinen aan de straat en enkele appartementengebouwen met 3,5 bouwlaag in het midden van de wijk aan de Alferinklaan. Parkeren bevindt zich op eigen terrein of in parkeervakken. De Alferinklaan is breed opgezet met ruimte voor groen, wadi's en bomen. De laan takt verderop aan op de Enklaan en van daaruit is er een verbinding (Beuginksstraat en Gorsselseweg) met het dorpscentrum en haar voorzieningen. De bomen langs de laan en brede opzet zijn kenmerkend voor de wijk. Ook het wandelpad (Vogelzangsteeg) met de sierappels is kenmerkend voor de locatie. De woningen aan de Haagbeukerf/ Hazelaarserf die grenzen met een zij-tuin aan de Deventerweg keren zich met hun zijkant naar de hoofdweg en dragen daarmee niet bij aan de lintbebouwing.

### Beschrijving van de locatie

De locatie betreft de twee "overgebleven" kavels langs de Deventerweg. De kavels vormen het sluitstuk van de Alferinklaan. Hier ligt de entree van de wijk die bestaat uit merendeel grondgebonden woningen; in rijtjes, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. De woningen in deze wijk zijn gebouwd tussen ongeveer 2000-2010. De kavels aan de Deventerweg zijn destijds niet ingevuld vanwege een hindercirkel die was getrokken rondom een agrarisch bedrijf aan de overzijde van de Deventerweg. Deze hindercirkel is inmiddels komen te vervallen.

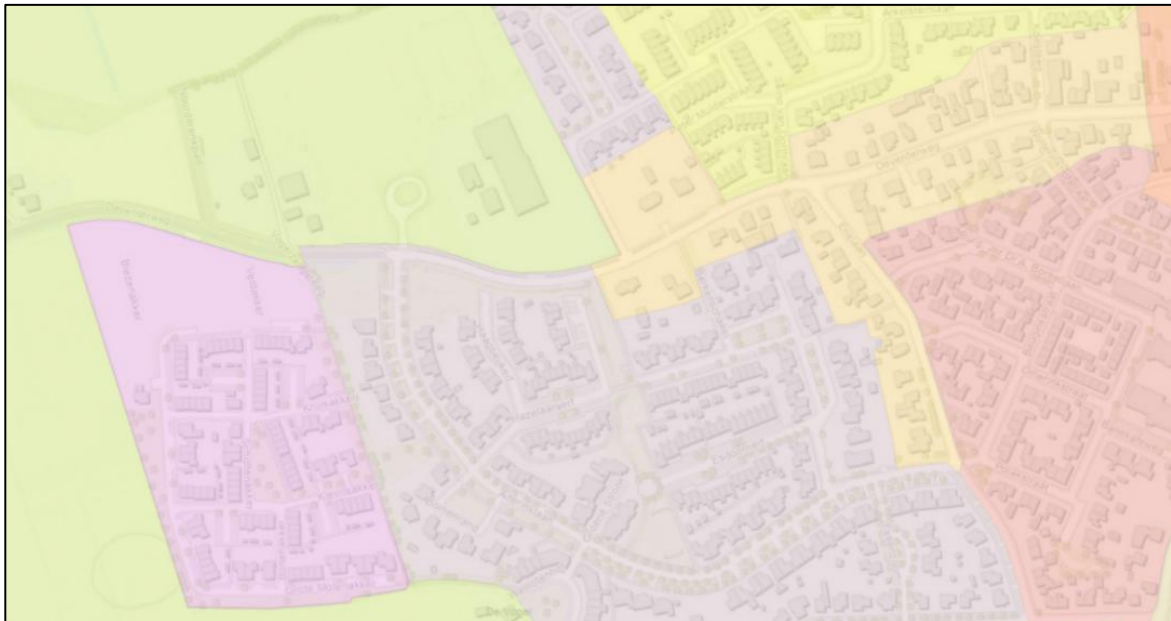
De Deventerweg kenmerkt zich door een velerlei aan bebouwingstypologieën. Het varieert van oude en nieuwe erven met bijbehorende erfbouw tot typisch dorpse lintbebouwing met vrijstaande woningen met voortuinen aan de straat. Dieper het dorp in wordt het profiel steeds smaller. Een nieuwe invulling zal meedoen in deze variatie en zich oriënteren op de Deventerweg.

### *Kenmerken locatie:*

- Tweezijdige orientatie
- Entree van de wijk - sluitstuk
- Onderdeel van het lint van de Deventerweg
- Veel ruimte voor groen en bomen

### Welstandsnota: thematische bebouwing

De thematische bebouwing betreft zowel de uitbreidingswijken van de jaren '80 tot heden, als de stedelijke inbreidingen. Beide typen gebieden worden gekenmerkt door de uitgesproken architectonische vormgeving.



*Afbeelding 5: Uitsnede kaart Welstandsnota (Bron: Gemeente Deventer)*

### *Gebiedsbeschrijving*

In de stedenbouwkundige opzet van de wijken krijgen de verschillende thema's een bewuste plek toegewezen. Er worden weer echte woonstraten en woonblokken gemaakt, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden en complexen worden architecten en ontwikkelaars steeds meer gevraagd om een ontwerp voor erfafscheidingen en optionele uitbreidingen als erkers, dakkapellen en serres mee te nemen in het totaalplan. De Bathmense Enk is een voorbeeld van wijken die tot deze categorie behoren.

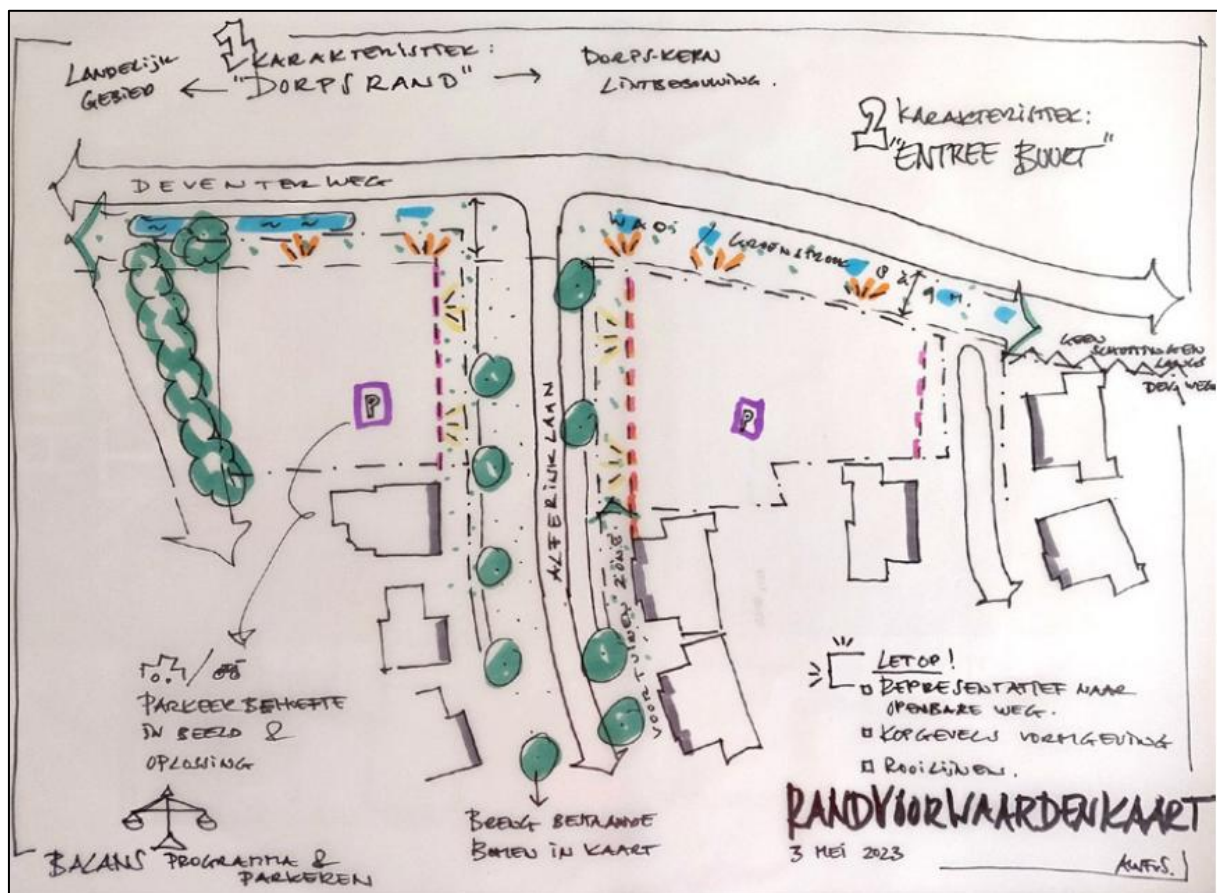
#### Gebouwenmerken

Er wordt naar alle voorgaande perioden 'teruggегреpen', waardoor er geen sprake is van bepaalde typische gebouwenmerken. De gebouwen of bouwblokken zijn individueel vormgegeven en zijn op de straat gericht.

### 4.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn van toepassing op het plangebied:

- Behoud van de groene ruimte langs de Deventerweg en de brede opzet van de Alferinklaan.
- Versterken van entree van de wijk en de inpassing in de lintbebouwing van de Deventerweg.
- Aansluiten op bestaande zij- en achtertuinen en bestaand groen.
- Ruimte voor water, parkeren op eigen terrein, nieuw groen en verdichting van programma.
- Rooilijnen aan de Alferinklaan afstemmen met de bestaande bebouwing Alferinklaan. Langs de Deventerweg meer flexibel, zoeken naar juiste afstand voor geluid en de woningen en de groene zone.
- Tuinen en groen, aansluiten op bestaand en versterken, gemeenschappelijk plekken voor nieuwe bewoners. Geen zijkanten maken naar de Deventerweg.
- Hoogte en massa van de bebouwing mag en kan wat forser op deze plek. Sluit aan bij de variatie langs de Deventerweg. Meer volume geeft meer ruimte voor ander programma dat een betere mix aan woningen in de wijk oplevert.
- Oriëntatie van de voorgevel op de Deventerweg, bij voorkeur topgevels met de kaprichting haaks op de Deventerweg.



Afbeelding 6: Randvoorwaardenschets gemaakte tijdens de haalbaarheidsfase (Bron: Gemeente Deventer)

## 4.4 Voorgesteld plan



Afbeelding 7: Voorlopig ontwerp (maart 2026) (Bron: Woonstichting De Marken)



Afbeelding 8: Massa studie (september 2026) (Bron: Woonstichting De Marken)

### Beschrijving plan

#### *Bebouwingstructuur*

De bebouwing vormt een accent aan de Deventerweg. Door de appartementengebouwen in een iets andere richting te draaien komt het gebouw los te staan van de structuur van twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen langs de Alferinklaan, zonder de aansluiting met de Alferinklaan te verliezen. Aan de Haagbeukerf komt een vrijstaande woning. De woningen oriënteren zich op de Deventerweg. Omdat de appartementen grotendeels rondom zichtbaar zijn is een alzijdige hoge kwaliteit van de gevels gewenst.

### *Groenstructuur*

De ontwikkeling sluit aan op - en versterkt - de bestaande groenstructuren; wadi-zone (met mogelijk behoud van de bestaande greppel) langs de Deventerweg. Groenstructuur Alferinklaan (breed profiel met bomen weerszijden) en de identiteit en het groene karakter van de Vogelzangsteeg blijven behouden.

### *Infrastructuur*

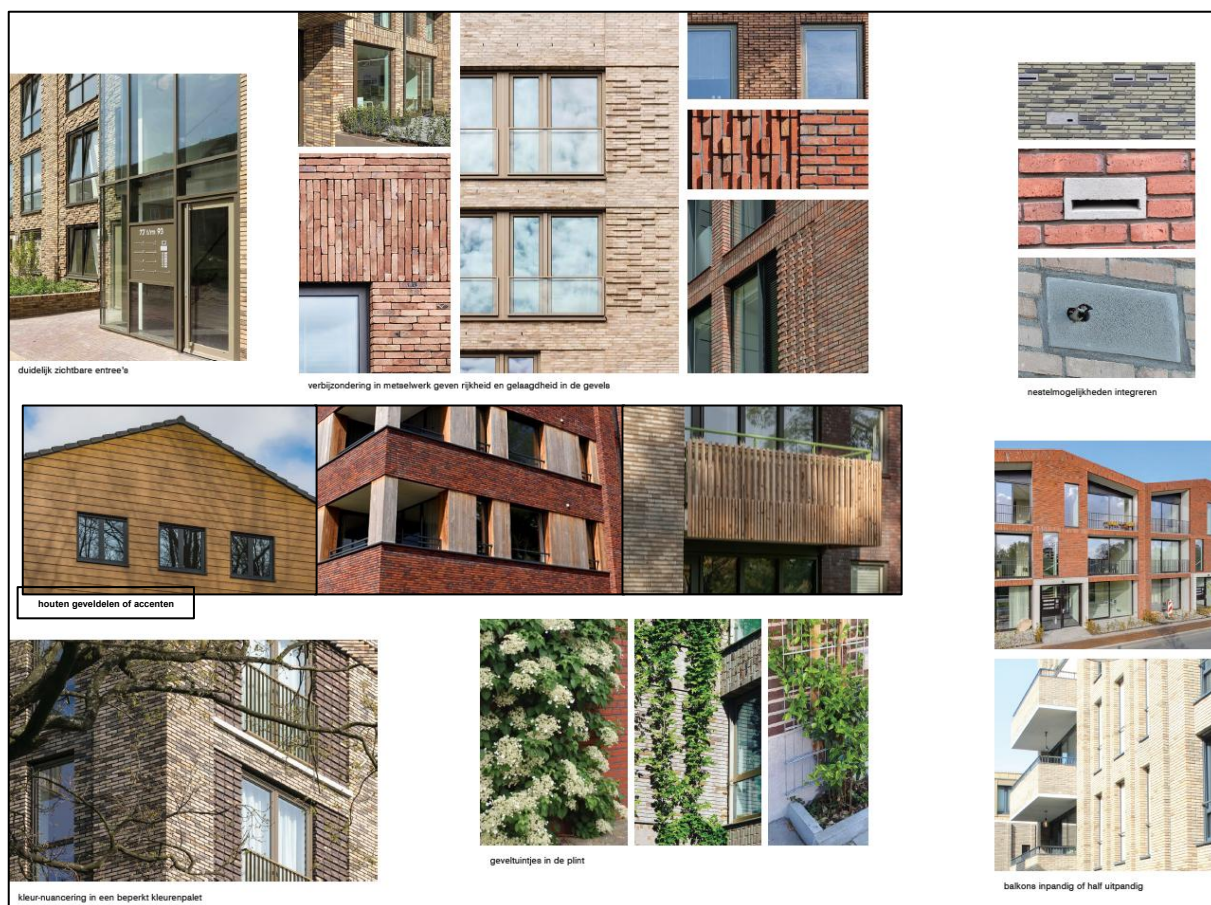
De ontsluiting van de kavels is vanaf de Alferinklaan. Parkeren vindt geclusterd plaats achter/naast de bebouwing. Parkeren vormt een buffer tussen de bestaande bouw en nieuwbouw. Parkeerterrein groen inrichten. De vrijstaande woning aan de Haagbeukerf wordt ontsloten via de Haagbeukerf.

### *Massa*

In afbeelding 8 is een massastudie opgenomen om de beoogde omvang, positionering en bouwhoogte van de appartementengebouwen inzichtelijk te maken. De afbeelding is primair bedoeld als illustratie van de massa en niet als een uitwerking van beeldkwaliteit. De appartementengebouwen bestaan uit drie bouwlagen met een kap en hebben een nokhoogte van circa 11 meter. De materialisatie en overige beeldkwaliteitsaspecten worden in een later stadium nader uitgewerkt, met inachtneming van de uitgangspunten uit dit ontwikkelperspectief. De vrijstaande woning is in de afbeelding eveneens weergegeven om de samenhang binnen het plan te illustreren. De exacte uitwerking met betrekking tot beeldkwaliteit hiervan kan in een later stadium nog worden aangepast.

## 4.5 Beeldkwaliteit

In dit ontwikkelperspectief zijn uitgangspunten opgenomen voor de gewenste beeldkwaliteit. Het gaat hierbij om elementen zoals referentiebeelden en denkrichtingen voor de planuitwerking. De gemeentelijke Planadviesraad (PAR) betreft het vastgestelde ontwikkelperspectief in haar toetsing.



*Afbeelding 9: Referenties beeldkwaliteit (Bron: Gemeente Deventer)*

Gezien de relatieve kleinschalige locatie en omvang van de ontwikkeling is het niet nodig om voor het bouwplan afzonderlijk beeldkwaliteitseisen op te stellen. De criteria uit de welstandsnota aangevuld met de uitgangspunten in dit ontwikkelperspectief geeft de PAR (planadviesraad) voldoende houvast om het plan te beoordelen. De uitgangspunten worden hieronder uiteengezet.

### *Bebouwing*

De bebouwing bestaat uit twee, helder vormgegeven bouwvolumes. Naast de gebouwen waarin gewoond wordt, zijn er op de twee erven gemeenschappelijke bergingen. Ook is er per erf een parkeervoorziening.

- Heldere bouwvolumes van drie lagen, inclusief kap.
- Gebouwen hebben een dubbele voorzijde en zijn georiënteerd op de Deventerweg.
- Gebouwen hebben een kap haaks op de Deventerweg.
- Nokhoogte is per bouwvolume circa 11 meter.
- Op- en aanbouwen zijn toegestaan maar zijn ondergeschikt aan de heldere hoofdvolumes.
- Bijgebouwen worden gebundeld tot één groter, helder bouwvolume (bijvoorbeeld in het geval van (individuele) bergingen) of worden als onderdeel van het hoofdvolume opgenomen in de bouwmassa.

### *Materialen en kleur*

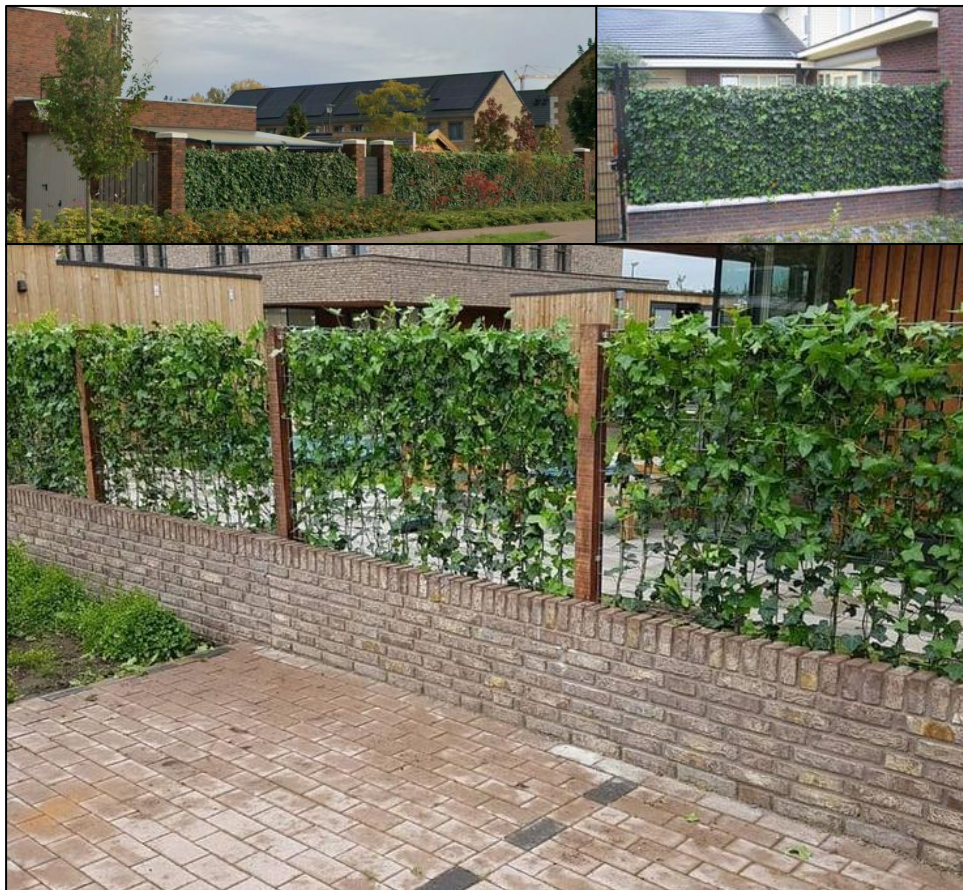
- Baksteenarchitectuur met bijzondere metselwerk details.
- Houten geveldelen mogelijk, maar ondergeschikt aan metselwerk.
- Accentkleur baksteen- of afwijkende voegkleur is mogelijk mits met subtiel kleurcontrast.
- Alle materialen in natuurlijke en/of neutrale kleuren.

- Materialisering en detaillering zorgt voor een rijk beeld, fraaie veroudering en tactiele kwaliteit.
- Niet te donkere kleuren toepassen i.v.m. opwarmen van gevels (hitte-stress) Gebouwen zijn voorzien van een vlakke pan of andere vlakke dakbedekking (antraciet).
- Overige volumes zijn overwegend van hout of een houtachtig materiaal, voorzien van een stenen plint.
- Overige volumes voorzien van vlakke dakbedekking (antraciet) of groen dak.

#### *Terreininrichting*

Het terrein maakt als openbare ruimte onderdeel van het totaalplan. Het betreft hier ruimte voor mobiliteit en parkeren maar ook verblijfsruimte. Dit is van begin af aan mee ontworpen om te zitten een ommetje te maken De waarden als natuur, ecologie en hemelwater zijn mee ontworpen in het plan. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De overgang van de randen van het erf naar de (groene) omgeving wordt landschappelijk en informeel vormgegeven met aandacht voor de privacy van bewoners.
- Aan de Deventerweg grenzen de percelen aan een greppel of wadi en is een aparte erfscheiding niet noodzakelijk.
- Erfscheidingen met de burens bestaat uit een stenen plint met penanten en een hedera hekwerk en/of houten panelen.



*Afbeelding 10: Referenties erfscheiding burens (Bron: Gemeente Deventer)*

## 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 ook de verbindingen voor de voetganger en fietser in beeld.

### Ontsluiting:

In de toekomstige situatie worden de appartementengebouwen ontsloten via de Alferinklaan. De vrijstaande woning wordt ontsloten via de Haagbeukerf.

### 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'.

Voor het voorgestelde plan, 24 sociale huurappartementen, betekent dit  $24 \times 1,3 = 31,2$  dus 32 parkeerplaatsen. In het ontwerp zijn deze parkeerplaatsen opgenomen.

Ook voor de vrijstaande woning (2,1 parkeerplaats) wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

### Vormgeving en maatvoering:

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

### 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 openbare ruimte

### Eigendomssituatie:

De gemeente staat op het standpunt dat er zo min mogelijk sprake moet zijn van mandeligheid. Uitgangspunt is dat openbare ruimte (zoals toekomstige openbare wegen en omliggende openbare ruimte waaronder parkeerplaatsen met een openbaar karakter) dat zich gedraagt als openbaar, ook in juridische zin in eigendom en beheer van de gemeente moet zijn. Een tekening van de toekomstige openbare ruimte is onderdeel van het uit te werken plan. Deze tekening moet inzichtelijk maken welke gronden toebehoren aan het uittebare gebied. In de gemeentelijke Beheergroep wordt aandacht gevraagd voor dit planaspect.

In het algemeen bestaat de openbare ruimte uit verkeersruimte en groene ruimte. Binnen deze ruimte zal ruimte moeten komen voor (ondergrondse) afvalvoorzieningen, waterfuncties en boven- en ondergrondse infra).

Uitgangspunt van de samenwerking is dat de gemeente Deventer de locatie bouwrijp maakt en vervolgens de daarvoor bestemde bouwrijpe gronden verkoopt aan Woonstichting De Marken. De gemeente is verantwoordelijk voor de afstemming en vastlegging van de eigendomssituatie, waaronder de begrenzing tussen het openbaar gebied en de uit te geven gronden. Daarbij geldt als uitgangspunt dat het toekomstige openbare gebied in eigendom en beheer van de gemeente blijft en dat uitsluitend de voor de ontwikkeling benodigde gronden aan De Marken worden overgedragen.

### Inrichting openbare ruimte:

Bij de inrichting van de openbare ruimte (nu of straks in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente) dient te worden gehouden aan het PvE Openbare Ruimte: [pveopenbareruimte.deventer.nl](http://pveopenbareruimte.deventer.nl). 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 adviezen van de Beheergroep dienen verwerkt te worden in de verschillende stukken en er moet een positief eindadvies zijn.

### 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. Het is belangrijk dat er geen gesloten ruimte van groen worden gecreëerd. Buitenruimte groen moet goed aansluiten met aanliggend groen.

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

### Ondergrond:

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

### Afval:

Voor grondgebonden woningen geldt dat de afvalcontainers op eigen terrein gestald moeten worden. Voor de gestapelde bouw geldt dat in de buitenruimte ondergrondse containers zullen moeten worden aangebracht. Dat moet in het inrichtingsplan aangegeven worden. De gemeente Deventer betreft Circulus, als verantwoordelijk afvalbeheerder, bij de verdere uitwerking van het plan.

### 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 bouwplan 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 wordt een plan voor de openbare verlichting opgenomen. Hierbij wordt rekening gehouden met wettelijk beschermde soorten, zoals vleermuizen.

# 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 het op te stellen wijziging omgevingsplan 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 projectgebied, wordt geborgen en in de ondergrond geïnfiltreerd. Dit gebeurt zoveel mogelijk zonder water af te voeren buiten het projectgebied, inclusief de bestaande droge greppels rondom de kavels. Er wordt geen hemelwater afgevoerd via een gemengde- of vuilwater riolering.

### Inhoudelijke uitgangspunten:

#### Vuilwater:

- Nieuwe huisaansluitingen dienen aangevraagd te worden via <https://www.deventer.nl/rioolaansluiting>. 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.
- Zuinig gebruik van drinkwater is onderdeel van het ontwerp.
- Realiseer infiltratievoorziening(en) met een inhoud van minimaal 20 mm per m2 dakoppervlak. Een zo groot mogelijk deel van de te bergen hoeveelheid water in m3 moet op eigen terrein liggen. Het resterende deel wordt geborgen en geïnfiltreerd in bestaande wadi's aan de Deventerweg en de Alferinklaan waar op dit moment geen verhard oppervlak op is aangesloten, direct naast de nieuwe bebouwing. Zie "Eisen aan particuliere infiltratievoorzieningen" hieronder voor de specifieke eisen aan de particuliere voorzieningen.

- Het hemelwater dat niet in de particuliere voorzieningen past, moet bovengronds worden afgevoerd naar de openbare ruimte. Het mag niet ondergronds worden aangesloten.
- De berging in de openbare ruimte wordt vergroot tot het aantal m<sup>3</sup> dat hierin geborgen moet worden bij een bui van 20mm.
- Wanneer er meer dan 20mm neerslag valt, mag hemelwater vanuit de particuliere ruimte en de berging in de wadi's op openbaar terrein bovengronds afstromen naar de bestaande openbare ruimte.

#### 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
- De tuin moet voldoende groot zijn om op een afstand van minstens 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 dichtsluit 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).

## **7.2 Ecologie**

#### Ecologie:

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

De planontwikkeling kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Voor het plangebied is reeds een quick scan natuur uitgevoerd (SAB, 25 mei 2020, kenmerk: 200203). Hieruit vloeit voort uit dat nader vervolgonderzoek noodzakelijk is. Ecologisch onderzoek ouder dan 3 jaar valt niet meer te beschouwen als actueel. Middels actueel ecologisch onderzoek zal onderzocht moeten worden of er een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) aangevraagd moet worden. De daarvoor benodigde stukken zullen eerst besproken en beoordeeld moeten worden door de stadsecoloog.

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

#### 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 de wijziging omgevingsplan 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 2 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 Marken worden de mogelijkheden verkent.

### 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. Samen met de Marken worden de mogelijkheden verkent.

### 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 lantaarnpalen 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 ontwikkeling 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.

### *Interne werking*

Het plangebied is aan de noordwest-, west, zuid- en zuidoostzijde omsloten door woningen. In de directe omgeving zijn de volgende 'milieubelastende activiteiten' aanwezig of mogelijk ten noorden van de Deventerweg.

Direct ten noorden van het deel van het plangebied dat oostelijk van de Alferinklaan ligt, is een perceel aanwezig met de bestemming 'Bedrijf', waar activiteiten zijn toegestaan uit milieucategorie 1 of 2. Dit heeft het kadastraal nummer L97 en is eigendom van BPD Ontwikkeling B.V. In de bestaande situatie is hier geen bedrijf gevestigd. Het perceel aan de Deventerweg 50-50A heeft een bedrijfsbestemming met aanduiding 'Detailhandel - Tuincentrum'. Het tuincentrum dat hier was gevestigd is beëindigd.

Zolang deze functies in het omgevingsplan nog op deze percelen liggen moet rekening worden gehouden met een richtafstand van 30 meter om milieuhinder (geluid) te voorkomen.

Het voornemen is om hier woningen te bouwen.

### *Externe werking*

Een plan met 25 woningen vormt nagenoeg geen belastende functie voor de omgeving. Voor de parkeervoorzieningen moet wel rekening worden gehouden met een milieubelasting. Voor autoparkeerterreinen en parkeergarages geldt een richtafstand van 30 meter vanwege geluid en 10 m vanwege geur. Gelet op de schaal van het parkeerterrein lijkt hiervan met een gedegen motivering te kunnen worden afgeweken.

### Bodem:

De bodem moet geschikt zijn voor de bodemgevoelige functies in het plan. Omdat het plan voorziet in grondverzet en bouwen van verblijfsgebouwen moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd om de bodemkwaliteit van het plangebied vast te kunnen stellen. Voor het plangebied is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Hunneman Milieu – Advies, 20 juli 2020, kenmerk: 200330/dh/sh). Uit dit onderzoek blijkt dat in de vaste bodem geen verhoogde gehalten zijn aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen transactie en nieuwbouw op de locatie.

### Geluid:

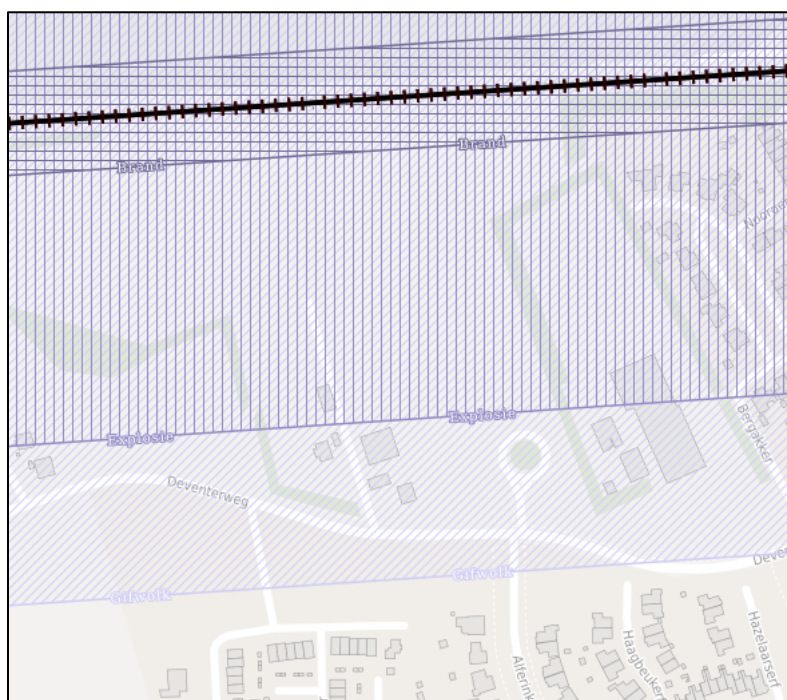
De ontwikkeling moet voor dit aspect voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit aan te tonen dient een akoestisch onderzoek overlegd worden. Het plangebied wordt beïnvloed door wegverkeerslawaai van de Deventerweg en de Alferinklaan. Uit indicatieve berekeningen blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeerslawaai kan oplopen tot ca. 65 dB bij een standaardwaarde van 53 dB. Ook moet rekening worden gehouden met geluid van (mogelijke) bedrijven ten noorden van de Deventerweg, zie onder 'bedrijven en milieuzonering'. Het akoestisch onderzoek moet zich daarom richten op wegverkeerslawaai en industrielawaai.

De ontwikkeling moet voor dit aspect voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De te realiseren woningen zijn geurgevoelige gebouwen. In de omgeving van het plangebied zijn geen industriële of agrarische geurbronnen aanwezig waarvan de invloed tot in het plangebied reikt. Het aspect geur is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, er is voor het plan geen nader geuronderzoek nodig.

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. De luchtkwaliteit in het plangebied wordt bepaald op basis van de concentraties van fijnstof (PM2,5 en PM10) en van stikstofdioxide (NO2). Voor deze stoffen wordt voldaan aan de rijksomgevingswaarden en de verwachting is ook dat in 2030 aan de aangescherpte rijksomgevingswaarden wordt voldaan, die dan van kracht worden. 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 de wijziging omgevingsplan nog wel verantwoord te worden.

Binnen de fysieke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste ontwikkelaars/grondroeders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de 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 vrijgegeven op basis van de explosievenkaart – Munitie (dossier 200330 0006 PvO-01).

Het plan moet voor dit aspect voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plangebied ligt gedeeltelijk in gifwolkaandachtsgebied van de ten noorden gelegen spoorlijn, zie de afbeelding hieronder. Dit spoortraject behoort tot het basisnet en bij een incident met gevaarlijke stoffen is het denkbaar dat giftige stoffen vrijkomen. De te realiseren woningen zijn kwetsbare gebouwen voor externe veiligheid. Er is in gifwolkaandachtgebied de verplichting dat de woningen worden voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie, maar dit is ook al een verplichte maatregel in het Besluit bouwwerken leefomgeving.



*Afbeelding 11: uitsnede Aandachtsgebieden externe veiligheid (bron: Atlas Leefomgeving)*

In de omgeving zijn verder geen risicobronnen aanwezig die van invloed zijn op het plangebied. Het aspect omgevingsveiligheid is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### 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. Er zal een aanmeldnotitie moeten worden aangeleverd bij het bevoegd gezag.

#### Spruitzones:

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

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

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn binnen een afstand van 50 meter agrarische gronden gelegen waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk is. In de zone binnen 50 meter vanaf de woonfunctie dient in het omgevingsplan te worden opgenomen dat het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen verboden is dan wel aan een vergunningplicht verbonden is. Een vergunning wordt slechts verleend als er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Dit dient in overleg met de eigenaren van de agrarische gronden plaats te vinden.

In dit geval gaat het om de agrarische gronden tussen de Deventerweg en de spoorlijn. Voor deze locatie bestaan al concrete plannen voor woningbouw en werkt de gemeente samen met ontwikkelaar BPD aan de verdere uitwerking daarvan.

Omdat deze gronden op termijn eveneens een woonfunctie krijgen, heeft de voorgestelde regeling, bestaande uit een verbod of vergunningplicht voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, naar verwachting een tijdelijk karakter. Zodra het omgevingsplan voor de woningbouwontwikkeling tussen de Deventerweg en de spoorlijn in procedure wordt gebracht en uiteindelijk wordt vastgesteld, kan deze beperking komen te vervallen.

#### 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 de beleidswaarden 'Waarde – Archeologie – 3' en 'Waarde – Archeologie – 4' kent.

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

Ter plaatse van het plangebied aan weerszijden van de Alferinklaan is medio mei en juni 2020 door Archeologie Deventer archeologisch onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek is een selectieadvies gegeven.

### Selectieadvies:

Geadviseerd wordt om de contour van beide delen van het onderzoeksgebied vrij te geven en aan de ontwikkeling van deze kavels geen verdere archeologische voorwaarden te verbinden. De eerder vastgestelde vindplaats in het westelijk deel van het onderzoeksgebied is volledig onderzocht, het oostelijk deel van het onderzoeksgebied is naar verwachting voor een belangrijk deel verstoord en/of kent een zeer lage spoordichtheid.

### Selectiebesluit:

Dit advies wordt door de bevoegde overheid overgenomen. De onderzochte locaties worden vrijgeven. Hier kunnen verdere werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden plaatsvinden. Dit selectieadvies geldt uitsluitend voor het onderzochte terrein. Voor nog niet onderzochte gebieden buiten de onderzoeksgebieden blijft de bestaande archeologische verwachting en onderzoeksplicht van kracht.

# 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 katrekker 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.

In dit geval zijn al twee participatiemomenten georganiseerd. De eerste inloopavond vond plaats op 18 november 2024. Vervolgens is het aangepaste plan op 22 mei 2025 tijdens een tweede inloopavond gepresenteerd. De verslaglegging van deze bijeenkomsten is hier te vinden: [Nieuwbouw Alferinklaan - De Marken](#). Er worden geen aanvullende inloophmomenten meer georganiseerd. Mede naar aanleiding van de resultaten van het participatietraject is het bouwprogramma aangepast en is het aantal woningen verminderd. Waar tijdens de participatiemomenten nog werd uitgegaan van 28 appartementen en één vrijstaande woning, bestaat het plan inmiddels uit 24 appartementen en één vrijstaande woning.

Daarnaast zijn en worden nog gesprekken gevoerd met omwonenden. Het participatietraject is daarom op dit moment nog niet afgerond. Deze gesprekken zijn met name gericht op het bereiken van overeenstemming over de situering van de bergingen en de erfafscheidingen.

# 11 Uitvoering

Met een goede invulling van de uitgangspunten kan een vervolg gegeven worden aan de ontwikkeling op de locatie. Voor het gebied is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

## Vervolg:

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

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Beleidslijn vaststellen ten aanzien van eigendomssituaties openbare ruimte bij nieuwbouw- en herontwikkelingen

### Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 17-01-2023  
Notanummer : 2022-826  
Datum : 17-01-2023  
Programma : 03 - Leefomgeving  
Portefeuillehouder : Wethouder Elferink,

Bijlage(n) :

### Parafering

<li>23-12-2022: Programmamanager</li><li>12-01-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 13-01-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

18-01-2023

B & W d.d.: 17-01-2023

### Besluit

1. De beleidslijn vast te stellen dat bij particuliere ruimtelijke initiatieven de toekomstige openbare wegen en omliggende openbare ruimte waaronder toekomstige openbare parkeerplaatsen in beginsel in eigendom en beheer bij de gemeente komen

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

In projecten van particuliere ruimtelijke initiatieven voor locatieontwikkeling (meestal ten behoeve van wonen) speelt regelmatig de vraag of de toekomstige openbare ruimte van de locatie in privaat eigendom of in gemeentelijk eigendom moet komen. Aanleiding voor deze vraag zijn enkele particuliere initiatieven waar een dergelijke vraag voorligt of waar in het verleden keuzes gemaakt zijn die nu in de gebruiksfase tot onduidelijkheid en problemen leiden. Op dat moment is programma Leefomgeving, dat vaak geen invloed op de keuzes heeft gehad, het aanspreekpunt namens de gemeente. Ambtelijk is geconstateerd dat er binnen de gemeentegrenzen veel situaties zijn waarbij de feitelijke situatie niet in overeenstemming is met de juridische situatie. Vanuit de organisatie is er behoefte aan eenduidige afspraken hieromtrent. Aan de voorkant van het proces moet duidelijk zijn wat de uitgangspunten zijn als het gaat om dit soort eigendoms- en beheersituaties.

De voorgestelde beleidslijn voor toekomstige openbare wegen en omliggende openbare ruimte waaronder parkeerplaatsen met een openbaar karakter, is dat indien deze ruimte zich gedraagt als openbaar deze ook in juridische zin in eigendom van en beheer moet zijn bij de gemeente. Daar waar, in een particuliere ontwikkellocatie, sprake is van een openbare weg en/of openbare parkeerplaatsen,

dient deze grond in ieder geval in eigendom en beheer te worden overgenomen door de gemeente.

#### Uitzonderingen

Het voorstel is om alleen in uitzonderlijke gevallen af te wijken van de lijn dat openbare ruimte in eigendom door gemeente worden overgenomen. Voorbeelden van uitzonderingsituaties zijn:

- \* De toekomstige openbare weg en of openbare parkeerplaatsen zijn niet beheersbaar voor gemeente vanwege beperkte bereikbaarheid, specifieke ligging van de locatie, schaalgrootte en aard van het gebied of gebruikers.
- \* Er is slechts sprake van groenvoorzieningen c.q. mandelige tuin en er zijn geen openbare wegen, maar slechts inritten;

In die uitzonderingsgevallen moet in de ontwikkelfase gezorgd worden voor:

- \* Materialisering: Het onderscheid tussen de scheiding van de openbare weg en het mandelig gebied is helder door vormgeving/materialisering;
- \* Riolering: in een mandelig of vve-gebied dient geen 'doorgaand' riool te worden toegepast. Het riool dat door de gemeente beheerd wordt dient te kunnen functioneren zonder dit soort stukken van het riool.
- \* Politiekeurmerk: Binnenhoven bij woningen dienen te voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen.
- \* Kabels en leidingen: Aansluitingen voor verlichting, water e.d. in het mandelig gebied dienen plaats te vinden op eigen nutsaansluiting. In een mandelig of vve-gebied dienen geen doorgaande kabels en leidingen te worden ondergebracht. Kabels en leidingen liggen in openbare grond. Ligging in een mandelig- of vve-gebied geeft, in geval van noodzakelijke reparatie of vervanging voor de netbeheerders, te veel betrokken partijen om mee te kunnen handelen.

NB! Deze beleidslijn geldt voor toekomstige situaties waarover nog geen anterieure overeenkomsten zijn gesloten en op basis van deze lijn kunnen geen rechten worden ontleend voor situaties die van oudsher anders zijn vormgegeven.

#### Beoogd maatschappelijk resultaat

Er is behoefte aan een heldere beleidslijn omtrent eigendoms- en beheersituaties van de openbare ruimte bij particuliere ruimtelijke initiatieven. Door in te stemmen met de voorgestelde beleidslijn ontstaan er een heldere situatie. In beginsel komt openbare ruimte altijd in beheer bij en in eigendom van de gemeente, tenzij er gemotiveerd kan worden waarom er in een specifiek geval van wordt afgeweken. Indien er wordt afgeweken dient duidelijk te zijn dat het particulier terrein betreft (door bijvoorbeeld afwijkend materiaal gebruik) dat zich onderscheidt van de openbare ruimte. De gemeente zal geen bemoeienis hebben met dit terrein. Dit om te voorkomen dat de gemeente ooit iets in beheer/ eigendom krijgt dat niet voldoet aan de wettelijke dan wel gemeentelijke normen en eisen.

#### Kader

- \* Burgerlijk wetboek
- \* Wegenverkeerswet 1994
- \* Wegenwet

### **Betrokken partijen en participatie**

De programmamanagers van de Programma's Herstructurering & Vastgoed en Ruimtelijke Ordening zijn geraadpleegd.

De beheergroep van de gemeente Deventer is geraadpleegd.

### **Argumenten voor en tegen**

#### **Argumenten Voor**

De ervaring leert ons, vanuit verschillende situaties in de stad waar deze juridisch situatie (van oudsher ontstaan) niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie, dat bij onduidelijkheid hierover burgers zich tot de gemeente richten. Het betreft dan met name vragen over beheer en onderhoud van voorzieningen en/of het oplossen van geschillen over het gebruik van de ruimte.

Als de gemeente geen eigenaar is van de grond waarin de openbare voorzieningen zijn gelegen, dient de gemeente voor beheer en onderhoud toestemming te krijgen van de eigenaren. In het geval van mandeligheid kan dit problemen opleveren door het veelvoud aan eigenaren. Ook kan er onduidelijkheid ontstaan over de verantwoordelijkheid ten aanzien van het beheer en onderhoud van bijvoorbeeld de riolering of wegen. Eigenaren van een (mandelig) openbaar toegankelijk gebied realiseren zich vaak onvoldoende dat zij aansprakelijk zijn voor schade ontstaan als gevolg van slecht onderhouden wegen/ openbaar groen. Het gemeentelijk riool ligt in beginsel in openbare grond. Bij ligging in niet openbare grond is het vaak onduidelijk dat het daadwerkelijk beheer en onderhoud van dit riool dan ook niet bij de gemeente ligt.

Tenslotte worden openbare wegen ingevolge de Wegenwet ook in juridische zin openbaar als deze zich zo gedragen en kan gemeente alsnog met de verantwoordelijkheid voor een onderhoud worden geconfronteerd (waarbij gemeente niet in alle gevallen zelf aan de lat staat maar ook eigenaren kan aanspreken op het onderhoud).

#### **Argumenten tegen**

Beheerkosten voor ontwikkellocaties.

### **Financiële consequenties en dekking**

Deze beleidslijn heeft geen consequenties voor de huidige begroting. Wel moet er rekening gehouden worden met de kosten voor het beheer van de toekomstige openbare ruimte bij particuliere initiatieven.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De beleidslijn zal binnen de betrokken afdelingen worden gecommuniceerd.

### **Aanpak en uitvoering**

De beleidslijn zal binnen de betrokken afdelingen worden gecommuniceerd. Hierna is het aan de Programmamanagers van Programma's 3 en 6 en de projectmanagers in de diverse projecten om de beleidslijn te hanteren en te handhaven. Tevens zal de beleidslijn verankerd worden in het uitgiftebeleid.

## Memo

Datum : 6 augustus 2025

Aan : Sander Weertman

Van : Erik Lam

Onderwerp : Puntenlijst Natuur Inclusief Bouwen Alferinklaan Bathmen  
Beleidsadvies Ecologie 2025: 122

Natuurinclusieve maatregelen leveren punten op, zoals die zijn weergegeven in onderstaande puntenlijst. Per woonblok (vijf woonblokken aldus NvU, juli 2025) zullen minimaal 15 punten gescoord moeten worden. Dit geldt ook voor het vrijstaande huis.

A = Woonblokken (vijf in totaal)  
B = Vrijstaand

De bijbehorende punten staan vermeld in de kolommen. Bij categorie A gelden de punten per bouwblok. Bij categorie B gelden de punten voor het vrijstaande huis. 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.

| Maatregel                                                                                                                                                                                        | Punten per type |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---|
|                                                                                                                                                                                                  | A               | B |
| <b>Kasten</b>                                                                                                                                                                                    |                 |   |
| Drie nestelgelegenheden voor Huismussen (aan de noordoost zijde) op tenminste drie meter hoogte.                                                                                                 | 1               | 2 |
| Drie ingebouwde nestelgelegenheden voor Gierzwaluwen (aan de noordoostzijde). Op tenminste vijf meter hoogte. Er dient een vrije aanvliegroute te zijn (geen bomen, masten etc. voor de kasten). | 1               | 2 |
| Nestplaatsen ( 1 punt per nestplaats, max 2 kasten) creëren voor Spreeuwen.                                                                                                                      | 1               | 1 |
| Twee huiszwaluwnesten onder overstek Deze nesten moeten een vrije aanvliegroute hebben.                                                                                                          | 2               | - |
| Één inbouwkast plaatsen voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. Invliegopening minimaal 30 mm breed. De kast mag niet verlicht worden.                                 | 3               | 2 |
| <b>Tuin</b>                                                                                                                                                                                      |                 |   |
| Insectenhotel (bij groenvoorziening op zonnige plek) plaatsen. Afmeting 1,5x1,5 m. Één insectenhotel per woningtype.                                                                             | 1               | 1 |
| Erfafscheiding maken die passeerbaar is voor kleine dieren (als Egels) per tuin. Aan de zijde van elke aangrenzende tuin of gangpad een opening van 15x15 cm op maainiveau.                      | 1               | 1 |
| Aanplant van voornamelijk (= 75%) streekeigen vaste planten, hagen, heesters en bomen in tuin per woningtype.                                                                                    | 3               | 3 |

### Dak/Gevel

|                                                                                                                                                                     |   |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|
| Groen dak extensief van woningtype x (voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag vier-zeven cm.) toepassen. Minimaal 30% van de dakoppervlakte hiervoor toepassen. | 5 | 5 |
| Groen garagedak of schuurdak (voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag minder dan vier cm dik) toepassen. Minimale oppervlakte vier vierkante meter.             | 3 | 4 |
| Groene gevel tot 4 m hoog van voornamelijk streekeigen soorten. Op raampartijen etc. na is de gehele gevel bedekt.                                                  | 3 | 3 |

### Overig

|                                                                                                                                                                                                                                 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Lumineus idee dat wij niet genoemd hebben.                                                                                                                                                                                      | In overleg |
| Een keuze voor bomen, struiken en planten die genetisch uit de regio of Nederland komen én vooral bomen met een lokale selectie uit de rassenlijst bomen. De leveringsbon hiervan zal als bewijs overlegd moeten kunnen worden. | 1          |
| Een keuze voor plantmateriaal met een SKAL of Planet Proof keurmerk. De leveringsbon hiervan zal als bewijs overlegd moeten kunnen worden.                                                                                      | 1          |

# Alferinklaan-Deventerweg, Bathmen

Participatieverslag | Augustus 2026



Uitgave: Gemeente Deventer

Datum: Augustus 2026

# Inhoudsopgave

|       |                                                                                 |   |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.    | Inleiding .....                                                                 | 4 |
| 1.1   | Aanleiding .....                                                                | 4 |
| 1.2   | Beoogde plan .....                                                              | 4 |
| 1.3   | Participatieplan .....                                                          | 5 |
| 1.3.1 | Welke personen en/of organisaties zijn betrokken? .....                         | 5 |
| 1.3.2 | Hoe zijn zij benaderd? .....                                                    | 5 |
| 1.3.3 | Op welke manier wordt de inbreng van betrokkenen verwerkt? .....                | 6 |
| 1.3.4 | Hoe zijn betrokkenen geïnformeerd over het resultaat van de participatie? ..... | 6 |
| 2.    | Reacties op het plan .....                                                      | 7 |
|       | Maandag 18 november 2024 .....                                                  | 7 |
|       | Woningbouwbehoefte .....                                                        | 7 |
|       | Type woning en stedenbouwkundige voorwaarden .....                              | 7 |
|       | Doelgroep senioren en afstand tot het dorp .....                                | 7 |
|       | Verkeersveiligheid en parkeren .....                                            | 7 |
|       | Leefbaarheid en leefomgeving .....                                              | 7 |
|       | Donderdag 22 mei 2025 .....                                                     | 7 |
|       | Woningbouwbehoefte .....                                                        | 8 |
|       | Stedenbouwkundige voorwaarden .....                                             | 8 |
| 3.    | Aanpassingen aan het plan na reacties .....                                     | 9 |

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Dit participatieverslag is opgesteld in het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Alferinklaan-Deventerlaan in Bathmen. In het verslag wordt beschreven welke belanghebbenden bij het plan zijn betrokken, op welke wijze zij zijn betrokken en hoe de opgehaalde reacties en aandachtspunten worden meegenomen in de verdere planvorming.

Voor dit project zijn inmiddels twee participatiemomenten georganiseerd. De eerste inloopavond vond plaats op maandag 18 november 2024. Naar aanleiding van de ontvangen reacties is het plan aangepast en vervolgens op donderdag 22 mei 2025 tijdens een tweede inloopavond gepresenteerd. Er zijn momenteel geen aanvullende inloopavonden voorzien.

Op dit moment vinden nog gesprekken plaats met de eigenaren van direct aangrenzende percelen. Het participatietraject is daardoor nog niet afgerond. Deze gesprekken zijn met name gericht op het bereiken van overeenstemming over de situering van de bergingen en de erfafscheidingen. De uitkomsten hiervan worden, voor zover mogelijk en passend binnen de planontwikkeling, betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. Het participatieverslag wordt op een later moment aangevuld met deze bevindingen.

## 1.2 Beoogde plan

De gronden aan de Alferinklaan-Deventerweg zijn bij de ontwikkeling van Bathmense Enk fase 2 niet bestemd voor woningbouw. Destijds vormden de milieuhindercontouren van het agrarisch bedrijf ten noorden van de Deventerweg een belemmering voor een woonfunctie op deze locatie.

Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan “Bathmense Enk, fase 3” in 2019 is deze belemmering komen te vervallen. Hierdoor zijn de planologische voorwaarden ontstaan om de betreffende gronden alsnog te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw.

Sinds 2004 worden er gesprekken gevoerd en vindt er correspondentie plaats tussen het Driemanschap - een samenwerkingsverband van Bronsvoord Makelaardij, Woonstichting De Marken en Stichting Woon-, Zorg- en Dienstencentrum 't Dijkhuis - en de gemeente Deventer over het ontwikkelrecht op en het ontwikkelen van de locatie aan de Alferinklaan en Deventerweg. Dit proces heeft in ertoe geleid dat er in 2021, ten behoeve van de invulling van het ontwikkelrecht, een concrete vraag is geformuleerd door de gemeente aan het Driemanschap om tot een ontwikkeling van de locatie aan de Alferinklaan en Deventerweg.

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van 24 appartementen en één vrijstaande woning. Naar aanleiding van signalen en zorgen vanuit de omgeving, in combinatie met stedenbouwkundige afwegingen, is het oorspronkelijke plan voor 28 appartementen bijgesteld naar 24 appartementen. De appartementen betreffen sociale huurwoningen. Zo zijn de appartementen op de begane grond geschikt voor de doelgroep senioren terwijl de appartementen op de verdiepingen wellicht meer geschikt zijn voor jongeren/starters. Een deel van deze woningen is specifiek bedoeld voor jongvolwassenen met een lichte zorgvraag. De appartementen verschillen daarbij qua verschijningsvorm en gebruik niet van reguliere woningen en zijn flexibel inzetbaar binnen de doelgroep van De Marken. Uiteindelijke toewijzing van de appartementen is aan de Marken.

In afbeelding 1 is de meest recente stedenbouwkundige opzet weergegeven. Deze opzet is op onderdelen aangepast, naar aanleiding van de reacties die we tijdens de participatiemomenten

hebben ontvangen. Verderop in dit verslag wordt toegelicht op welke wijze de inbreng uit het participatieproces heeft geleid tot wijzigingen in het plan.

Met de beoogde vaststelling van het ontwikkelperspectief door de gemeenteraad wordt ook de stedenbouwkundige opzet op hoofdlijnen vastgesteld. Het betreft hierbij nadrukkelijk een vaststelling op hoofdlijnen. Binnen deze kaders blijft ruimte bestaan voor nadere uitwerking van onderdelen van het plan.



Afbeelding 1: Voorlopig ontwerp (maart 2026) (Bron: Woningstichting de Marken)

## 1.3 Participatieplan

### 1.3.1 Welke personen en/of organisaties zijn betrokken?

Bij de ontwikkeling aan de Alferinklaan-Deventerweg zijn de volgende belanghebbenden betrokken:

- Direct omwonenden van het plangebied;
- Bewoners van de omliggende buurt;
- Werkgroep Wonen Bathmen;
- Vertegenwoordigers van woonstichting De Marken;
- Ouders en vertegenwoordigers van jongvolwassenen met een lichte zorgvraag, één van de doelgroepen van het project;
- Vertegenwoordigers van gemeente Deventer.

De betrokkenheid van deze partijen is van belang omdat zij direct of indirect gevolgen kunnen ondervinden van de ontwikkeling of een specifiek belang hebben bij de uitvoering van het plan.

### 1.3.2 Hoe zijn zij benaderd?

Belanghebbenden zijn uitgenodigd voor twee inloopbijeenkomsten in Cultuurhuus Braakhekke in Bathmen. De eerste bijeenkomst vond plaats op 18 november 2024 en de tweede op 22 mei 2025. De bijeenkomsten zijn bewust vormgegeven als inloopavonden, zodat belanghebbenden op een laagdrempelige manier vragen konden stellen en in gesprek konden gaan met vertegenwoordigers

van woonstichting De Marken, ouders en vertegenwoordigers van jongvolwassenen met lichte zorgvraag en de gemeente Deventer.

Tijdens de bijeenkomsten zijn tekeningen, schetsen en stedenbouwkundige uitwerkingen gepresenteerd om de plannen inzichtelijk te maken. Tijdens de tweede inloopbijeenkomst is een aangepaste variant van het plan getoond. De gepresenteerde panelen zijn opgenomen in bijlage 1 en 2 van dit verslag.

Bezoekers konden tijdens de informatieavond hun opmerkingen en aandachtspunten kenbaar maken via reactieformulieren. Daarnaast bestond de mogelijkheid om ook na afloop van de bijeenkomst per e-mail of brief een reactie in te dienen.

Daarnaast zijn naar aanleiding van de inloopbijeenkomsten de eigenaren van aangrenzende percelen benaderd voor afzonderlijk aanvullende gesprekken over specifieke onderdelen van het plan. Op dit moment vinden nog gesprekken plaats met de eigenaren van direct aangrenzende percelen. Het participatietraject is daardoor nog niet afgerond.

Informatie over het project wordt ook beschikbaar gesteld via de websites van de gemeente Deventer en Woonstichting De Marken.

### **1.3.3 Op welke manier wordt de inbreng van betrokkenen verwerkt?**

De participatie heeft het karakter van raadplegen. Dit betekent dat ideeën, wensen, aandachtspunten en zorgen van belanghebbenden worden opgehaald en meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

De reacties uit de eerste inloopavond zijn beoordeeld op haalbaarheid en inpasbaarheid binnen de ruimtelijke, stedenbouwkundige en financiële kaders van het project. Op basis hiervan is het plan op verschillende onderdelen aangepast. Deze aangepaste opzet is vervolgens tijdens de tweede inloopavond gepresenteerd.

Daarbij geldt dat met de beoogde vaststelling van het ontwikkelperspectief door de gemeenteraad ook de stedenbouwkundige opzet van de ontwikkeling op hoofdlijnen wordt vastgesteld. De belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten van het plan staan daarmee vast. Binnen deze kaders blijft echter ruimte bestaan om in overleg met direct omwonenden afspraken te maken over de nadere inrichting van onderdelen van het plan, waaronder de positie van de bergingen en de uitvoering van erfafscheidingen.

### **1.3.4 Hoe zijn betrokkenen geïnformeerd over het resultaat van de participatie?**

Tijdens de tweede inloopavond is teruggekoppeld op welke wijze de reacties uit de eerste bijeenkomst zijn verwerkt in het aangepaste ontwerp. Daarbij is inzichtelijk gemaakt welke wijzigingen zijn doorgevoerd en welke aandachtspunten zijn meegewogen bij de verdere planvorming.

Dit participatieverslag is een onderdeel als bijlage van het planologisch product. Belanghebbenden kunnen de verdere planuitwerking volgen via de gebruikelijke communicatiekanalen van de gemeente Deventer en Woonstichting De Marken. Direct omwonenden worden waar nodig aanvullend geïnformeerd over de uitkomsten van de lopende gesprekken en de verdere uitwerking van het plan.

## 2. Reacties op het plan

In dit hoofdstuk worden per informatiebijeenkomst ideeën, wensen, aandachtspunten en zorgen van belanghebbenden omschreven. De verslaglegging van de gesprekken met eigenaren van direct aangrenzende percelen is hier nog geen onderdeel van, het participatietraject is namelijk nog niet afgerond.

### Maandag 18 november 2024

De reacties die naar aanleiding van de informatiebijeenkomst zijn ontvangen, waaronder reactieformulieren, e-mails en brieven worden hieronder samengevat. Er waren tijdens de avond zo'n 100 mensen aanwezig.

#### Woningbouwbehoefte

Een belangrijk deel van de aanwezigen, met name woningzoekenden, reageerde positief op de woningbouwontwikkeling. Daarbij werd aangegeven dat er behoefte bestaat aan extra woningen in Bathmen en dat de locatie voor verschillende woningzoekenden aantrekkelijk is. Ook werd door omwonenden begrip getoond voor de noodzaak om passende woonruimte te realiseren voor verschillende doelgroepen.

#### Type woning en stedenbouwkundige voorwaarden

Tegelijkertijd zijn zorgen geuit over de aard en omvang van het plan. Diverse omwonenden gaven aan dat de voorgestelde ontwikkeling volgens hen afwijkt van verwachtingen die in het verleden zijn ontstaan over de invulling van de locatie. Met name de bouwhoogte, de toevoeging van appartementen en de stedenbouwkundige uitstraling werden door sommige aanwezigen als minder passend bij de entree van het dorp en het bestaande woonmilieu beschouwd.

#### Doelgroep senioren en afstand tot het dorp

Daarnaast zijn vragen gesteld over de beoogde doelgroepen en de geschiktheid van de locatie voor senioren, mede vanwege de afstand tot voorzieningen in het dorpscentrum.

#### Verkeersveiligheid en parkeren

Verkeersveiligheid en parkeren vormden eveneens belangrijke aandachtspunten. Omwonenden wezen op mogelijke verkeersonveilige situaties rondom de ontsluiting van het plangebied, de aanwezigheid van fietsverkeer en de snelheid van het autoverkeer op de Alferinklaan. Daarnaast werden vragen gesteld over de parkeercapaciteit en de mogelijke gevolgen van parkeren in de openbare ruimte.

#### Leefbaarheid en leefomgeving

Verder zijn zorgen geuit over mogelijke hinder als gevolg van de ontwikkeling, zoals verkeersbewegingen, geluid- en lichthinder door het gebruik van de locatie en tijdelijke overlast tijdens de bouwfase, waaronder geluid, trillingen en bouwverkeer.

### Donderdag 22 mei 2025

De reacties die naar aanleiding van de informatiebijeenkomst zijn ontvangen, waaronder reactieformulieren, e-mails en brieven worden hieronder samengevat. Er waren tijdens de avond zo'n 40 mensen aanwezig. De tweede bewonersbijeenkomst werd minder druk bezocht dan vooraf

werd verwacht. De reacties waren overwegend vergelijkbaar met die tijdens de eerdere bijeenkomst.

### **Woningbouwbehoefte**

Over het algemeen werd positief gereageerd op het plan, waarbij met name woningzoekenden positief waren over de ontwikkeling.

### **Stedenbouwkundige voorwaarden**

Tegelijkertijd bleef een aantal direct omwonenden kritisch over de bouwhoogte, de omvang van het plan en het feit dat de ontwikkeling afwijkt van verwachtingen die in het verleden zijn ontstaan over de invulling van de locatie.

Tijdens de bijeenkomst zijn diverse aandachtspunten naar voren gebracht. Zo werd door enkele aanwezigen aangegeven dat zij het terrein liever als groen- of grasveld behouden zien. Daarnaast werd voorgesteld om een wintergroene haag aan te leggen om hinder door inkijk en licht van voertuigen te beperken.

### 3. Aanpassingen aan het plan na reacties

In dit hoofdstuk wordt per informatiebijeenkomst omschreven hoe ideeën, wensen, aandachtspunten en zorgen van belanghebbenden zijn verwerkt. De verslaglegging van de gesprekken met eigenaren van direct aangrenzende percelen is hier nog geen onderdeel van, het participatietraject is namelijk nog niet afgerond.

In onderstaande afbeeldingen is het oorspronkelijke gepresenteerde plan weergegeven uit mei 2025, evenals het huidige planvoornemen. Op deze manier kunnen de plannen met elkaar vergeleken worden.



Afbeelding 2: Voorlopig ontwerp met 28 appartementen (mei 2025) (Bron: Woonstichting De Marken)



Afbeelding 3: Voorlopig ontwerp met 24 appartementen (maart 2026) (Bron: Woonstichting De Marken)

| Thema                                          | Reactie en/of aanpassingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningbouwbehoefte                             | <p>De Marken heeft te maken met een groeiende vraag naar betaalbare woningen. Daarbij, kent de gehele woningmarkt een groeiende vraag naar kleinere en betaalbare woningen. Met dit plan wordt ingezet op die veranderende woonvraag, waarbij woonruimte wordt gerealiseerd voor senioren, zelfstandig wonende jongeren én regulier woningzoekende. Het belang van dit woningbouwaanbod wordt benadrukt.</p> <p>Daarnaast streeft de gemeente Deventer naar een aandeel van 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad. In Bathmen ligt het aandeel nu aanzienlijk lager. Omdat het hier om een ontwikkeling van Woonstichting De Marken gaat biedt een ontwikkeling als deze kansen om het aantal sociale huurwoningen binnen Bathmen te vergroten. Daarom wordt primair ingezet op de realisatie van woningen in het sociale huursegment. Het bouwen van compactere (deels nultreden) woningen zorgt ervoor dat er aansluiting is bij de vraag vanuit de markt.</p> <p>De vrijstaande woning wordt toegevoegd in de koopsector, binnen het middeldure tot dure segment. Dit aanbod sluit aan bij de beoogde groei van Bathmen.</p> |
| Type woningen en stedenbouwkundige voorwaarden | <p>Vanwege de geuite zorgen hebben is het aantal woningen teruggebracht van 28 naar 24 woningen. De situatie rondom de vrijstaande woning is onveranderd gebleven. Stedenbouwkundig past de voorgenomen ontwikkeling binnen Bathmen. Hoogte en massa van de bebouwing mag en kan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <p>wat forser op deze plek. Sluit aan bij de variatie langs de Deventerweg. Meer volume geeft meer ruimte voor ander programma dat een betere mix aan woningen in de wijk oplevert. Door de appartementengebouwen van de woningen af te draaien komt het gebouw los te staan van de structuur van twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen langs de Alferinklaan, zonder de aansluiting met de Alferinklaan te verliezen.</p> <p>Enkele omwonenden hebben aangegeven dat er bij de ontwikkeling van Fase 2 Bathmense Enk gemeentelijke toezeggingen zijn gedaan over het bouwplan van de locatie. Dergelijke toezeggingen zijn echter niet aangetroffen. Vanwege de grote vraag naar sociale huurwoningen in Bathmen is getracht zoveel mogelijk vast te houden aan het beoogde programma. Zoals eerder gemeld is wel het aantal woningen teruggebracht. Het feit dat op andere uitbreidingslocaties eveneens sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd, doet niet af aan de noodzaak om ook op deze locatie sociale huurwoningen toe te voegen.</p> <p>Met de positionering van de woongebouwen op de kavels is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omwonenden. De afstand van het appartementencomplex tot aan de naastgelegen woningen zijn gemaximaliseerd. Daarbij is de positionering van de gebouwen gedraaid ten opzichte van de woningen, waardoor het appartementencomplex meer los komt te staan van de woningen en inkijk wordt beperkt. Daarbij zijn de woningen op de Deventerweg georiënteerd en wordt er bewust geen galerij-ontsluiting gecreëerd om te voorkomen dat er op hoogte aan de zuidzijde wordt gerecreëerd. De bouwblokken liggen zo ver mogelijk aan de noordzijde, en hebben de balkons aan de zijde van de Deventerweg. Aan de zuidzijde zijn geen galerijen. Daarmee wordt inkijk zoveel mogelijk voorkomen. Daarbij worden er op strategische plekken bomen gepland om de inkijk nog verder te beperken en is er in overleg met de omwonende overlegd over de positionering van de bergingen om een extra barrière te creëren tussen de bestaande woningen en het appartementengebouw.</p> |
| Doelgroep senioren en afstand dorp | <p>Binnen de ontwikkeling ligt de nadruk op de realisatie van sociale huurwoningen. Door de bouw van compacte en deels levensloopbestendige woningen wordt aangesloten bij de woonbehoefte van de doelgroep van de woningcorporatie.</p> <p>Er is geen sprake van een specifiek woonzorgconcept of van woningen die zijn bedoeld voor ouderen met een intensieve zorgbehoefte. De woningen zijn met name geschikt voor senioren die zelfstandig kunnen wonen en zich zelfstandig kunnen verplaatsen, al dan niet met behulp van een</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <p>scootmobiel. Van toekomstige bewoners mag worden verwacht dat zij zelfstandig kunnen functioneren en gebruik kunnen maken van de voorzieningen die in Bathmen aanwezig zijn, waaronder het centrum en diverse maatschappelijke voorzieningen.</p> <p>De Marken beoogt een gedifferentieerde bewonerssamenstelling, bestaande uit senioren op de begane grond, een 6-tal jongeren met een lichte zorgvraag en reguliere woningzoekenden. Op voorhand kan niet met zekerheid worden uitgesloten dat zich vormen van overlast voordoen. Wel is van belang dat het beheer en toezicht op de woningen bij één organisatie zijn belegd. Hierdoor beschikken omwonenden over een duidelijk aanspreekpunt indien zich onverhoopt situaties voordoen die aanleiding geven tot klachten of overlastmeldingen.</p> <p>Met de ontwikkeling wordt niet alleen voorzien in de huisvestingsbehoefte van de doelgroep van De Marken, maar wordt tevens ingespeeld op de bredere marktvraag naar betaalbare huurwoningen binnen Bathmen. Daarmee draagt het initiatief bij aan zowel de volkshuisvestelijke opgave als de lokale woningbehoefte.</p>                                                                                                                                          |
| Verkeersveiligheid en parkeren | <p>De ontwikkeling wordt ontsloten via de Alferinklaan, die aansluit op de Deventerweg. De parkeerplaatsen worden geclusterd achter en naast de bebouwing gerealiseerd, zodat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgevangen en de openbare ruimte overzichtelijk blijft ingericht.</p> <p>Tijdens de participatie is aandacht gevraagd voor de verkeerssituatie en verkeersveiligheid in de omgeving van het plangebied. In dit verband is relevant dat de gemeente voornemens is de komgrens van Bathmen te verleggen. Als gevolg hiervan zal het betreffende deel van de Deventerweg binnen de bebouwde kom komen te liggen en geldt daar een maximumsnelheid van 30 km/uur in plaats van 50 km/uur. Hiermee wordt beoogd de verkeersveiligheid te verbeteren en de verkeerssituatie beter aan te laten sluiten op de functie van het gebied en de aanwezige woonomgeving.</p> <p>Gelet op deze voorgenomen wijziging wordt verwacht dat de ontsluiting van de ontwikkeling via de Alferinklaan op een verkeersveilige wijze kan plaatsvinden. De verlaging van de snelheid op de Deventerweg draagt daarbij bij aan een veiligere aansluiting van de Alferinklaan op deze weg en aan een verbetering van de verkeersveiligheid voor alle weggebruikers.</p> |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | <p>Voor de 24 sociale huurappartementen geldt, op basis van de geldende parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning, een parkeerbehoefte van 31,2 parkeerplaatsen. Afgerond zijn daarom 32 parkeerplaatsen noodzakelijk. In het ontwerp is in deze parkeerbehoefte voorzien. Ook is naar aanleiding van de opmerkingen het parkeerterrein ruimer opgezet.</p> <p>Ook voor de vrijstaande woning wordt, volgens de parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Leefbaarheid en leefomgeving | <p>Bij de uitwerking van het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de leefbaarheid van de directe omgeving. De woongebouwen zijn zo ver mogelijk aan de noordzijde van de locatie gepositioneerd en de appartementen met balkons zijn georiënteerd op de Deventerweg. Aan de zuidzijde worden geen galerijen gerealiseerd. Veder worden op strategische plekken bomen en groen gerealiseerd om inkijk te voorkomen. Hiermee wordt inkijk naar omliggende woningen zoveel mogelijk beperkt.</p> <p>Daarnaast fungeren de bergingen, parkeerplaatsen en groen als ruimtelijke en akoestische buffer tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande woningen. Met direct omwonenden worden nog gesprekken gevoerd in het kader van het lopende participatietraject.</p> <p>Eventuele waardevermindering van woningen als gevolg van het project kan, indien aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan, mogelijk voor vergoeding in aanmerking komen via de regeling voor nadeelcompensatie.</p> <p>Een deel van de ontvangen reacties heeft betrekking op de uitvoerings- en bouwfase. Deze aandachtspunten worden op het daarvoor geëigende moment overgedragen aan de uitvoerende aannemer. Op die manier wordt geborgd dat relevante belangen en aandachtspunten worden meegenomen in de voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden. Omwonenden en andere belanghebbenden worden tijdig geïnformeerd over de planning en het verloop van de bouwwerkzaamheden.</p> |