

RUIMTE  
VOLK



gemeente  
Deventer

# GEBIEDSPERSPECTIEF DORPSRAND BATHMEN

15 december 2022



# VOORWOORD

Beste lezer,

Voor u ligt het Gebiedsperspectief dorpsrand Bathmen. Hierin leest u welke locaties in het dorp de komende jaren het meest geschikt zijn voor woningbouw, en hoe die woningbouw het beste kan aansluiten op het bestaande dorp. Op landschappelijk en historisch gebied, en vanuit het oogpunt van klimaat, natuur en gezondheid.

Om te zorgen dat het ook in de toekomst fijn wonen en leven blijft in Bathmen, is het nodig dat het dorp geleidelijk groeit. Met ongeveer 650 woningen tot 2035, waarvan zo'n 500 langs de dorpsranden. Dat willen we zorgvuldig doen, en in harmonie met het bestaande dorp. Dit gebiedsperspectief is weer een volgende stap in dat traject. Langzaam wordt het beeld van het Bathmen van de toekomst zo steeds duidelijker.

Met het opstellen van de Dorpsvisie hebben de inwoners van Bathmen destijds zelf het initiatief genomen voor dit traject. Ik ben onder de indruk van de grote betrokkenheid van de Bathmenaren, en van de constructieve manier waarop zij meedenken. Met veel plezier kijk ik terug op de Dorpsateliers die mede inbreng waren voor dit Gebiedsperspectief. Vanuit de gemeente zijn we heel trots op wat er nu ligt.

Graag bedank ik daarom alle Bathmenaren die de afgelopen tijd hebben meegewerkt, ik bedank iedereen die betrokken was bij het opstellen van de Dorpsvisie Bathmen, en ik bedank alle mensen die hebben meegedacht vanuit de werkgroep Wonen en Station, onder aansturing vanuit de Belangen Vereniging Bathmen.

Ook de volgende stappen op weg naar de toekomst van Bathmen maken we graag samen met de Bathmenaren!

Wethouder Liesbeth Grijzen  
december 2022



# VISIOENEN LIGGEN TUSSEN HET GRAS VOOR HET OPRAPEN

DICHTREGEL UIT 'VROEGE SNEEUW' VAN FRANK KOENEGRACHT,  
TENTOONGESTELD LANGS DE LANDEWEERSDIJK



# INHOUD

05	SAMENVATTING
06	INLEIDING
09	ANALYSE
	RUIMTELIJKE KWALITEITEN EN KANSEN
	WOONBEHOEFTE
	OMGEVINGSASPECTEN
	RAADPLEGING BEWONERS
	CONCLUSIE
29	GEBIEDSPERSPECTIEF
44	VERVOLG
48	GERAADPLEEGDE BRONNEN



# SAMENVATTING

Om de woonkwaliteit, voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs in het prachtig gelegen esdorp Bathmen te behouden en waar mogelijk te versterken, is in de Dorpsvisie 2020 - 2025 de wens uitgesproken om tot 2035 geleidelijk te groeien met circa 650 woningen. Het Gebiedsperspectief dorpsrand Bathmen - dat de afgelopen maanden is opgesteld in dialoog en samenspraak met Bathmenaren, de gemeente Deventer en publieke partners van de gemeente - biedt daartoe een inspirerend en wenkend ruimtelijk raamwerk waarmee inwoners, de gemeente Deventer en marktpartijen aan de slag kunnen om de gewenste geleidelijke groei mogelijk te maken.

Uit een uitgebreide ruimtelijke en milieutechnische analyse en twee interactieve Dorpsateliërs - die plaatsvonden in oktober en november 2022 met Bathmenaren - komt naar voren dat locaties 1 tot en met 4 uit de Routekaart Wonen en Voorzieningen Bathmen het meest kansrijk zijn voor de gewenste ontwikkeling. Daarbij zal worden ingezet op een gemengd woonprogramma, met woningen voor starters, jonge huishoudens en senioren, maar ook gezinnen en andere woon(zorg)vormen.

Er wordt een gefaseerde ontwikkeling voorgesteld, waarbij de locaties 2 en 4 gezamenlijk en 1 en 3 afzonderlijk en fasegewijs kunnen worden ontwikkeld, in samenhang met het Schipbeek Park. Na vaststelling van het gebiedsperspectief zal de gemeente

Deventer in gesprek gaan met de grondeigenaren en ontwikkelende partijen in het gebied om te komen tot een gezamenlijke planning en aanpak.

Het perspectief kent als fundament vijf belangrijke bouwstenen die gebaseerd zijn op de uitgevoerde analyse en de ingebrachte wensen door de Bathmenaren:

- Aansluiten op bestaande structuren
- Verankeren van het cultuurhistorisch DNA van het dorp
- Het toevoegen van een markante, nieuwe dorpsrand
- Een groene, gezonde en klimaatrobuuste leefomgeving
- Een mozaïek van woonmilieus



## INLEIDING

STADSWOON

# Een perspectief voor Bathmen tot 2035



Verscholen in het landschap, tussen de IJssel en de Sallandse Heuvelrug, met kamers van slingerende wegen en bomenlanen, treffen we het prachtige (kern)esdorp Bathmen. Een ondernemend dorp, hecht en betrokken: de vele actieve verenigingen, betrokken dorpsbewoners, maar ook evenementen als de jaarlijkse Bathmense Kermis en de Schipbeeksurvivalrun getuigen daarvan. Dankzij de nabijheid van Deventer, de snelweg en de spoorlijn heeft het dorp een grote woonkwaliteit met regionale aantrekkingskracht. Om die kwaliteit en aantrekkingskracht te behouden en te versterken, is er voor én door het dorp de Dorpsvisie 2020-2025 opgesteld [1]. Daarin komt de wens naar voren om voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs in Bathmen op peil te houden door geleidelijk circa 650 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

Om deze wens te realiseren is door de gemeente Deventer een eerste ruimtelijke verkenning uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn - samen met een beoogd woonprogramma - vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Routekaart [2]. Daarin zijn zes potentiële locaties aangewezen, die weinig tot geen milieutechnische en ruimtelijke beperkingen kennen, in potentie goed aansluiten op de historische ontwikkeling van de kern, landschappelijk inpasbaar zijn en de kwaliteit van de dorpskern versterken. Tot 2035 is er een opgave van circa 650 woningen geformuleerd, waarvan 250 woningen voor de lokale behoefte en 400 woningen voor de bovenlokale behoefte. De verwachting is dat circa 150 woningen binnendorps (lees: buiten de te onderzoeken locaties) gerealiseerd kunnen worden. De ambitie is om met deze ontwikkeling een toekomstbestendige en aantrekkelijke dorpsrand te creëren.

Om deze ontwikkeling in goede banen te leiden is dit gebiedsperspectief opgesteld. Het doel is tweeledig. Allereerst om te komen tot een voorkeur en keuze voor de te ontwikkelen locaties en daarnaast om voor deze locaties een ruimtelijk en programatisch raamwerk en kader op te stellen. Een kader dat de woningbouwopgave verbindt met de landschappelijke en historische waarden en diverse andere opgaven op het gebied van klimaat, natuur en gezondheid.

Het perspectief is in dialoog en samenspraak met Bathmenaren en partners van de gemeente Deventer opgesteld. Dit gebeurde door middel van twee interactieve Dorpsateliers met 70 tot 80 bewoners uit het dorp. Als voorbereiding op deze Dorpsateliers hebben er ook twee ambtelijke werkateliers plaatsgevonden, met vertegenwoordigers van de provincie Overijssel, waterschap Rijn en IJssel,

omgevingsdienst IJsselland, woningcorporatie De Marken, Veiligheidsregio en GGD IJsselland, woon-, zorg- en dienstencentrum 't Dijkhuis en de werkgroepen Wonen en Station vanuit de Dorpsagenda Bathmen. Op basis van dit gebiedsperspectief zullen het gemeentebestuur en de gemeenteraad van Deventer begin 2023 een besluit nemen over hoe de vervolgstappen op dit gebiedsperspectief vorm krijgen, met als doel zo snel mogelijk te starten met het bouwen van de eerste woningen.

### Leeswijzer

Het gebiedsperspectief start met een analyse van de (ruimtelijke) opgaven, kansen en omgevingsaspecten. Vervolgens wordt het gebiedsperspectief beschreven. Het rapport sluit af met een doorkijk op het vervolg.

Alle zoeklocaties in beeld  
(uit de Routekaart, vastgesteld  
door de gemeenteraad op  
22-12-2021)







ANALYSE

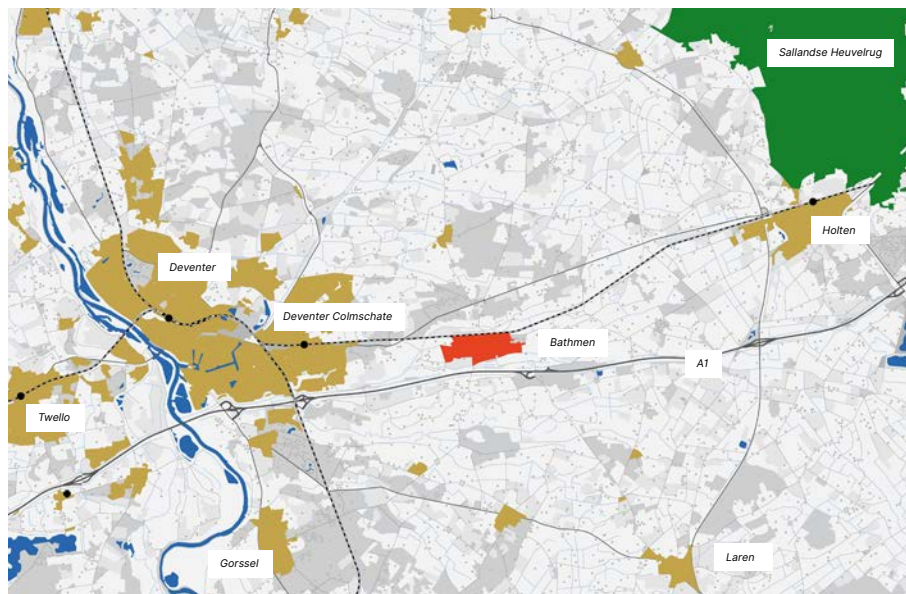
СТРОИТЕЛЬСТВО

# Ruimtelijke kwaliteiten en kansen

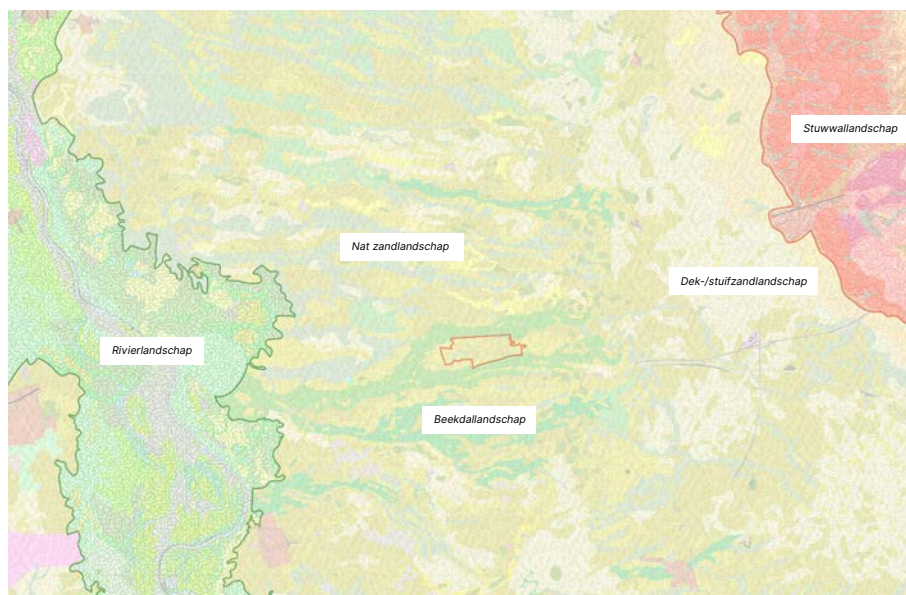


### Ligging en ontwikkeling

De ligging van Bathmen in de Sallandse regio verklaart voor een groot deel de aantrekkingskracht van het dorp. Vlakbij de snelweg A1, de spoorlijn en de stad Deventer op fietsafstand biedt het dorp de voordelen van rustig en landelijk wonen, met belangrijke voorzieningen dichtbij. Bovendien is het dorp aantrekkelijk gelegen in een beekdal tussen het stuwwallandschap van de Sallandse Heuvelrug en het rivierlandschap van de IJssel. Hoogteverschillen in het landschap en de groene woonomgeving geven het dorp een gewaardeerde (woon) kwaliteit.



Ligging van Bathmen in de Sallandse regio.



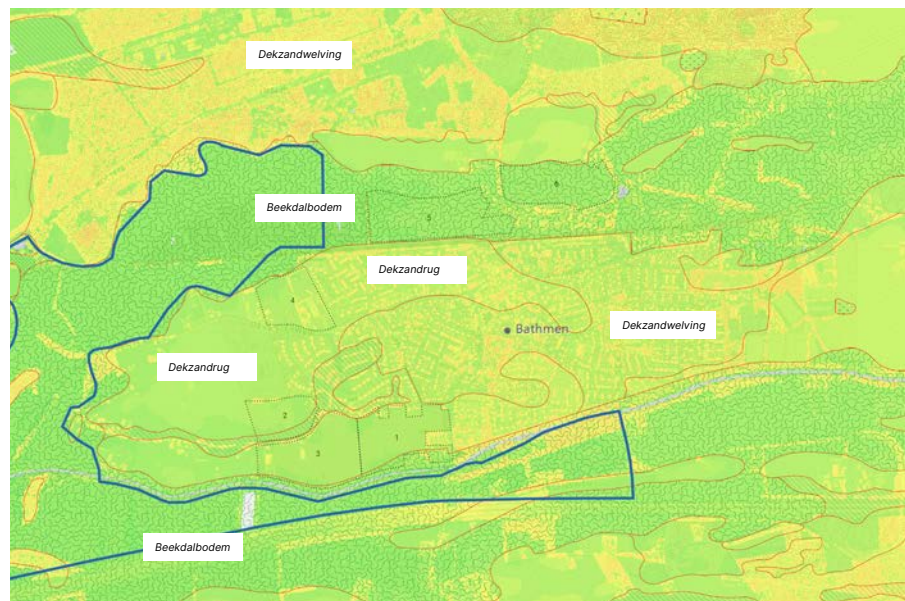
**Legenda**  
Geomorfologie

- Glaciaal - wallen en heuvels
- Fluviaal en Eolisch - ruggen, welvingen, geulen, dalen en laagtes
- Fluviaal en Antropogeen - terrassen, laagtes en afgravingen
- Bathmen

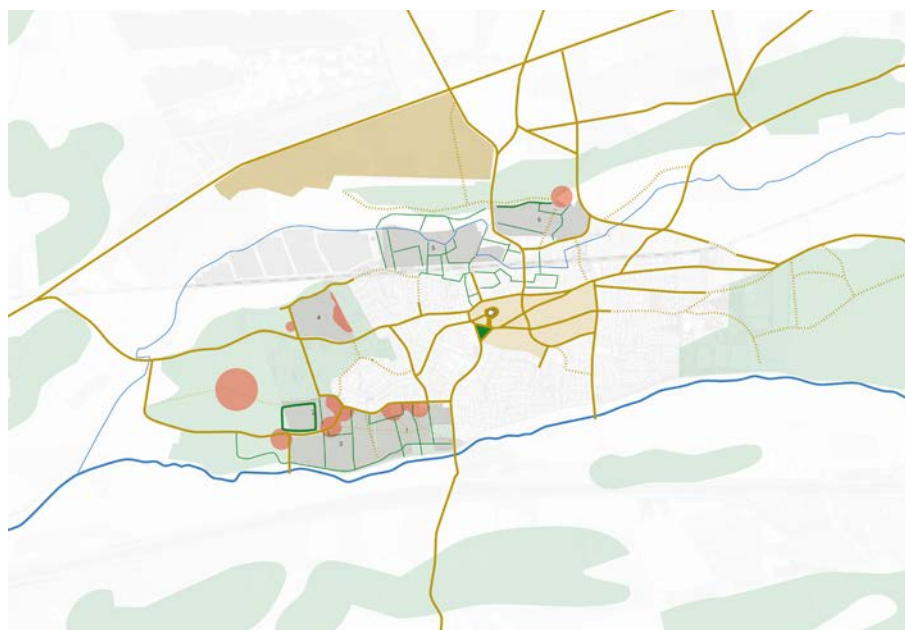
De geomorfologische kaart op regionale schaal laat mooi zien hoe Bathmen tussen het stuwwallandschap van de Sallandse Heuvelrug en het rivierlandschap van de IJssel in ligt.

Het landschap is altijd al bepalend geweest voor de ontwikkeling van Bathmen. Te zien is dat Bathmen oorspronkelijk gesticht werd op de hogergelegen dekzandrug, met als kenmerkende elementen de kerk en brink, die het hart van het dorp vorm(d)en, de enken, slingerende bomenlanen, de Schipbeek en de open velden. Bathmen kent een lange bewoningsgeschiedenis die teruggaat tot ruim 1000 jaar voor Christus. Van oudsher was het dorp volledig agrarisch: tot circa 1900 waren alle woonhuizen boerderijen [3, 4]. Vanwege deze rijke historie is er op verschillende plekken een hoge kans op archeologisch waardevolle vondsten, met name op de enken en bij de bebouwing langs de Woertmansweg.

Het dorp is op een zogenaamde concentrische wijze gegroeid rondom de brink/dorpskern. Het dorp breidde na de Tweede Wereldoorlog uit, mede vanwege het woningtekort in de stad Deventer. Zo ontwikkelde Bathmen zich langzaam van een voornamelijk agrarisch dorp naar een gemengd dorp, zonder haar landelijke en groene karakter te verliezen. De spoorlijn, Schipbeek en later de snelweg A1 hebben de groei altijd ruimtelijk begrensd. De laatste jaren zijn woningen en kleine buurten aan de west- en zuidrand toegevoegd. Het toevoegen van nieuwe woningen op de locaties 1 tot en met 4 sluit op deze ontwikkeling aan. Nieuwbouw op locaties 5 en 6 zou voor het eerst een uitbreiding van het dorp ten noorden van het spoor betekenen.



*Het dorp is gebouwd op de hoger gelegen gronden.*



*Op de cultuurhistorische kaart zijn de essen en oude landschappelijke structuren, waterlopen en meanderende padjes te zien. Deze bieden mooie aanknopingspunten voor het gebiedsperspectief.*

De typische enken rondom Bathmen zijn karakteristiek voor een esdorp, zoals mooi zichtbaar is op locatie 6. Ze ontstonden door het gebruik van potstallen: laag voor laag werd de bodem opgehoogd met heideplaggen door bemesting. Deze bodem was bovendien zeer vruchtbaar, waardoor er al vroeg bewoning en akkerbouw plaatsvond. Halverwege de 19e eeuw vormt naast de landbouw ook de handel in akkermaalshout (om heggen mee te maken die percelen van elkaar scheidde) en schors onderdeel van de bloeiende Bathmense economie.





*Bomenrijen en sloten rondom akkers en agrarisch grasland zijn kenmerkende landschappelijke elementen in het essenlandschap die op alle locaties voorkomen. Deze landschappelijke structuren definiëren de slingerende lijnen van oude wegen en vormen daarmee op sommige plekken landschappelijke 'kamers' - zoals op locatie 2 en 6.*



### Landschap en natuur

De Schipbeek vormt een centraal, landschappelijk icoon in het dorp. Waar het vroeger een belangrijke rol speelde in de Bathmense economie, is de beek vandaag de dag van grote ecologische en recreatieve meerwaarde. Wanneer woningbouw wordt gerealiseerd op de locaties 1 en 3, zal dat in samenhang met de Schipbeek moeten worden opgepakt. Door de Schipbeek te integreren in het woonlandschap en meer ruimte te bieden, kunnen recreatie en natuur verder versterkt worden.

Naast de Schipbeek vormen ook het Traasterbos ten noorden van het dorp en de Spildijkswaterleiding belangrijke ecologische en groene zones. Op locaties 1, 3, 5 en 6 foerageren diverse doelsoorten, wat maakt dat een natuurinclusieve inpassing van woningbouw op deze locaties van groot belang is. De afwisseling tussen het gesloten bos, de open uitzichten over de velden en de slingerende bomenlanen zorgen bovendien voor een afwisselend spel van open- en geslotenheid, die zowel voor dieren als voor de beleving van het landschap van grote waarde is. Dit spel kan met de juiste inpassing van de woonopgave tot zijn recht blijven komen.

Op locaties 5 en 6 zijn belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarden te vinden. Denk aan de open zichten op het essenlandschap, de melkfabriek met zijn iconische schoorsteen en waardevolle bomenrijen. Deze kwaliteiten maken het minder aantrekkelijk om hier voor grootschalige woningbouw te kiezen. Ook zijn deze locaties dicht op de spoorlijn gelegen. Daarnaast liggen de locaties in een lager gelegen beekdal, aangesloten op de Spildijkswaterleiding, en doet het gebied dienst als retentiegebied. Dit maakt dat er in het geval van woningbouw op deze locaties compenserende maatregelen nodig zijn.



- Legenda**  
Ecologie
- natuur netwerk nederland (NNN)
  - bomenrij
  - groene zone - schipbeek
  - groene zone - spildijkswaterleiding
  - groene zone - sloot
  - mogelijke natuurwaarden
  - foerageergebied
  - waardevol uitzicht
  - barrière
  - doelsoorten



- Legenda**  
Recreatief landschap
- boom
  - bos
  - struikgewas
  - boomeit
  - bouwland (gewassen)
  - agrarisch grasland
  - openbaar groen
  - houtwal
  - water
  - rietland
  - moeras
  - ..... bospad
  - ..... ommetje
  - - - fietsnetwerk
  - ★ TOP (toeristisch overstap punt)
  - parkeerplaats/startpunt wandelroutes
  - ..... looppad
  - - - fietspad

**Recreatie**

Door het hele dorp en ook door de potentiële woningbouwlocaties lopen recreatieve routes. Deze fiets- en wandelroutes en binnendoortjes verbinden het dorp met het landschap. Typisch voor de regio zijn de onverharde paadjes. Deze routes bieden interessante aanknopingspunten voor de toekomstige stedenbouwkundige structuur, met name op de locaties 1 tot en met 4. Als de nieuwe wijk zich hier ontwikkelt, is een wandeling of rondje fietsen binnen handbereik en kunnen deze routes goed verweven worden in de dagelijkse routes tussen en rondom de nieuwe woningen.



*De Schipbeek en de Spildijks-waterleiding zijn belangrijk voor het waterbeheer en de ecologie. De Schipbeek heeft aan de noordzijde een onverharde kade en aan de zuidzijde een natuurlijke oever die behoorlijk wild begroeid is. Aan deze zijde loopt ook een geliefde recreatieve route, maar de connectie met het water is daardoor beperkt.*



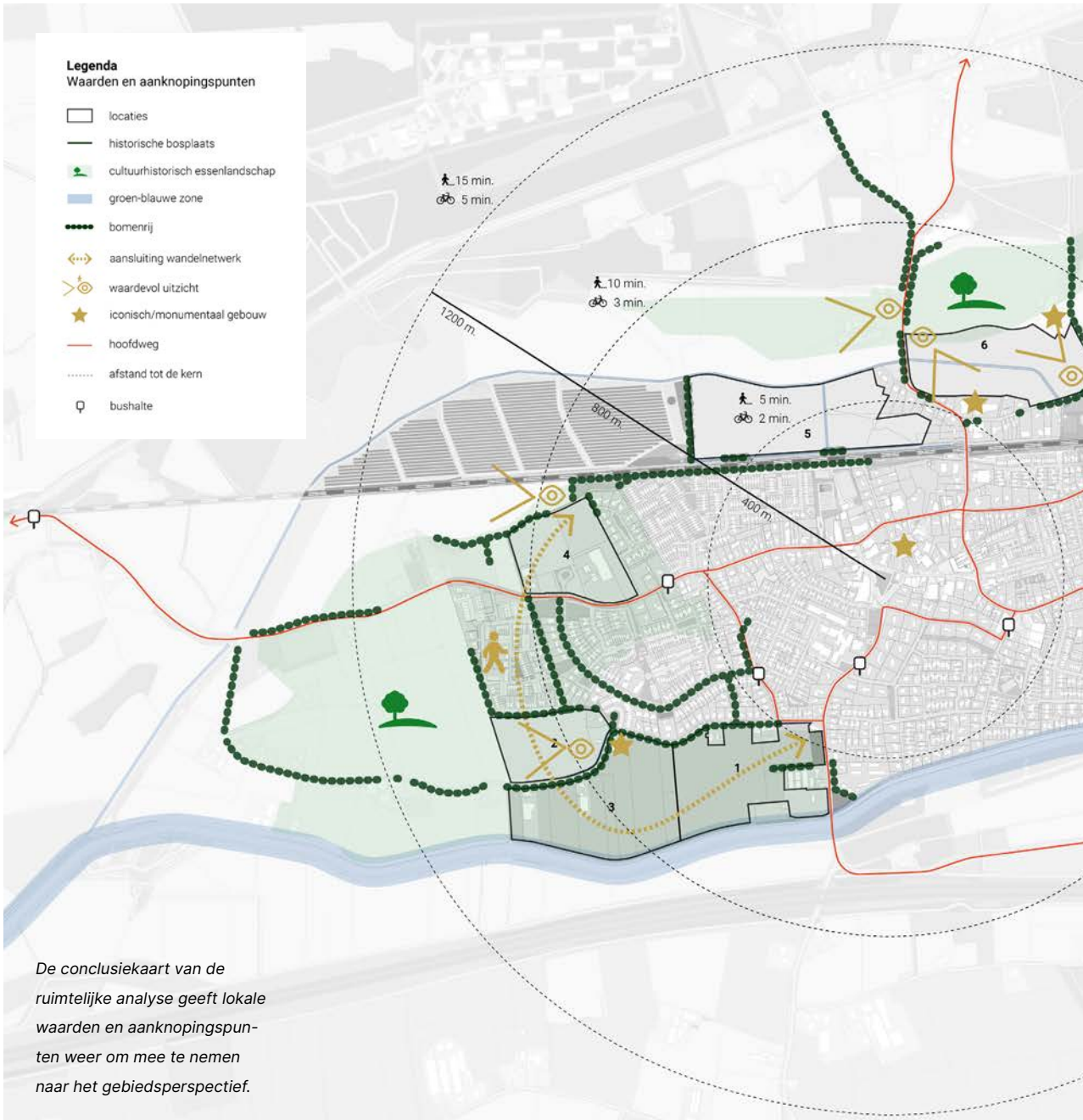
### Voorzieningen

Het op peil houden van voorzieningen is altijd een belangrijk vertrekpunt geweest bij de ontwikkeling van de Dorpsvisie 2020-2025 en de ambitie om extra woningen toe te voegen. De locaties 1 tot en met 6 liggen allen globaal binnen tien tot vijftien minuten wandelen (en ongeveer vijf minuten fietsen) van de voorzieningen in de dorpskern. De stedelijke voorzieningen van Deventer liggen op ongeveer 25 minuten fietsen of ruim tien autominuten van de locaties. Mede om deze reden en vanwege de wens uit de Dorpsvisie om bestaande voorzieningen zo goed mogelijk in stand te houden, zijn nieuwe voorzieningen op/bij de locaties niet nodig.

- Legenda**  
Voorzieningen
- centrum
  - basisschool
  - kinderdagopvang
  - zorgverlener (fysio/optiek)
  - woonzorgcentrum
  - bedrijf/industrie
  - tuincentrum
  - brandweer
  - manege
  - molen
  - sportverenigingen
  - voetbalveldje
  - speeltuin
  - kerk
  - cultuurhuus
  - bibliotheek/stadskantoor
  - supermarkt
  - medisch centrum
  - zwembad
  - middelbare school
  - bushalte







De conclusiekaart van de ruimtelijke analyse geeft lokale waarden en aanknopingspunten weer om mee te nemen naar het gebiedsperspectief.

**D**e ruimtelijke analyse levert drie belangrijke constatering op voor het gebiedsperspectief:

Locaties 1 en 3 bieden kansen om - met de woonopgave als vliegwiel - de ecologische kwaliteit en beleving van de Schipbeek verder te versterken. De bij locatie 3 gelegen monumentale boerderij vormt een iconische en historische plek die leidend kan zijn bij de ontwikkeling van deze locatie. De zichtlijnen richting het cultuurhistorisch essenlandschap aan de oostkant van locatie 3 blijven intact.

Vanuit locaties 1 tot en met 4 zijn er goede aansluitingen te realiseren op het recreatieve netwerk van fiets- en wandelroutes en binnendoortjes. Ook de afstanden tot de brink en bushaltes zijn beperkt en er ligt een aantal aantrekkelijke bomenrijen waarmee een groene en gezonde woonomgeving gecreëerd kan worden.

Op locaties 5 en 6 zijn belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarden te vinden. Denk aan de open zichten op het essenlandschap, het iconische bedrijfscluster met de oude schoorsteen en waardevolle bomenrijen. Met name de open zichten maken het minder aantrekkelijk om hier voor grootschalige woningbouw te kiezen, bovendien zijn dit de lager gelegen locaties die het vanuit het perspectief van de waterhuishouding ingewikkelder maken om hier te bouwen. Tot slot vormt het spoor een fysieke barrière tussen deze locaties en de dorpskern.



ANALYSE

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

# Woonbehoefte



Het dorp heeft tot ongeveer 2035 behoefte aan circa 250 woningen. In de Routekaart is daarnaast een ambitie opgenomen om in Bathmen nog eens 400 extra woningen te realiseren voor een bovenlokale behoefte, bijvoorbeeld van huishoudens in Deventer. Deze ambitie van in totaal 650 nieuwe woningen zal deels door inbreiding en transformatie binnen de bestaande kern worden gerealiseerd, namelijk 150 woningen. De overige 500 woningen zullen moeten worden gerealiseerd op een deel van de locaties 1 tot en met 6. In de Routekaart is daarbij aangegeven dat dit dient te gebeuren in een 'dorpse dichtheid' van ongeveer 25 woningen per hectare. Dat betekent feitelijk dat ongeveer de helft van de gronden nodig zijn voor woningbouw.

In het kader van de Routekaart en ook tijdens de Dorpsateliers en in de digitale consultatie van de bewoners kwam een brede woonbehoefte naar voren, met daarbij op de korte termijn in het bijzonder een behoefte aan woningen voor jonge huishoudens (starters) en senioren. De realisatie van woningen voor senioren is ook wenselijk vanuit het perspectief van doorstroming in het dorp: wanneer senioren een grotere eengezinswoning in het dorp verlaten, ontstaat er weer ruimte voor bijvoorbeeld een gezin. Er is ook behoefte aan woningen voor bijzondere doelgroepen. Bij de stedenbouwkundige en programmatische uitwerking van het gebiedsperspectief wordt deze behoefte meegenomen.

De wensen van zowel de jonge als oudere huishoudens liepen qua typologie, eigendomsvorm en prijssegmenten uiteen. Er is zowel behoefte aan seniorenwoningen, starterswoningen in rijvorm als geschakeld of vrijstaand. Een deel van de huishoudens staat ook open voor een gestapelde woonvorm (appartementen), maar is daarbij wel kritisch

*Woonopgave en indicatief programma voortvloeiend uit de Routekaart. In totaal een maximale groei van 650 woningen, waarvan 150 naar verwachting binnendorps gebouwd kunnen worden.*

Categorie	Indicatief programma
Sociale huur (< €764,-)	90 - 110
Middeldure huur (€764,- €1.000,-)	50 - 70
Goedkope koop (<€250.000,-)	40 - 60
Middeldure koop (€250-€355.000,-)	140 - 160
Dure koop (>€355.000,-)	140 - 160
Totaal	Ca. 500

op de architectuur en ligging en wenst daarbij wel een ruim balkon of terras. Het overgrote deel van de bewoners geeft aan behoefte te hebben aan (buiten)ruimte, in de vorm van extra kamers en een tuin. Deze woonbehoefte sluit daarmee aan op de bestaande kwaliteiten van dorps wonen in Bathmen. Ook is er een (bovenlokale) behoefte aan speciale huisvesting, woonzorgconcepten (dementie- en verpleeghuiszorg), huisvesting van zelfstandig beperkten en woonwagenstandplaatsen. Het is beleid van de gemeente Deventer om deze behoefte integraal mee te nemen bij alle woningbouwontwikkelingen.

Het groene karakter van het dorp dient ook een drager te zijn in de nieuwe woonmilieus. Vrijwel alle Bathmenaren gaven aan een groen woonmilieu te wensen, waarbij een duurzame en geleidelijke verweving van het bebouwde gebied en het omliggen-

de landschap dient plaats te vinden.

Op basis van de woonvoorkeuren zoals die naar voren kwamen in het kader van de Routekaart en de ontwikkeling van dit gebiedsperspectief, alsmede uit woonbehoefteonderzoek van de gemeente Deventer [5], is het woningbouwprogramma voor de locaties voorlopig vastgesteld in een indicatief programma zoals te zien is in bovenstaande tabel, waarbij de gemeente zich bij de uitwerking flexibel opstelt



ANALYSE

ΣΤΟΙΧΙΣΜΟΣ

# Omgevings- aspecten

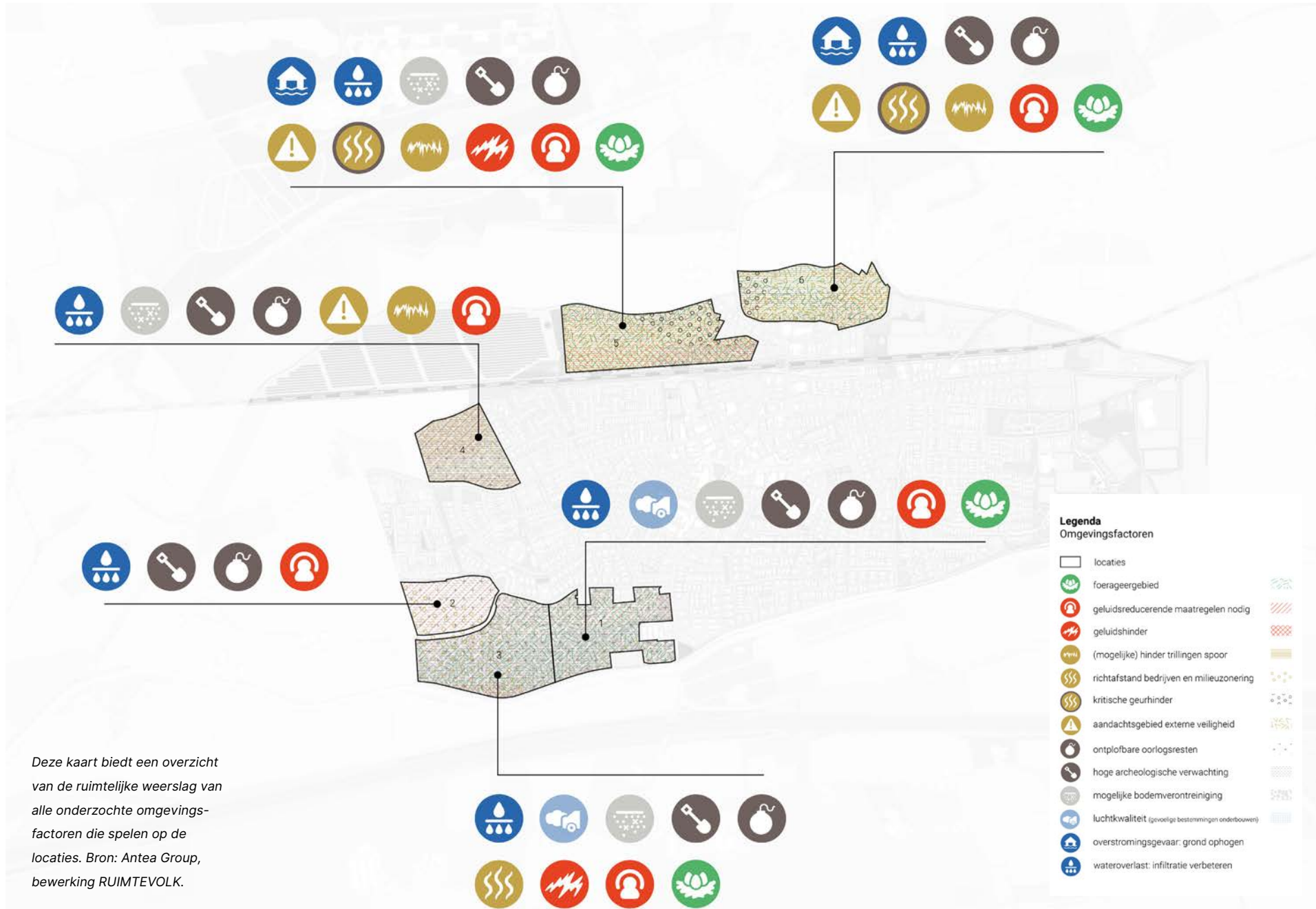


In opdracht van de gemeente Deventer heeft Antea Group gekeken naar de omgevingsaspecten. Voor alle locaties is daarvoor milieutechnisch onderzoek uitgevoerd op de volgende onderdelen:

- **Geluid**
- **Milieuzoneringen rondom bedrijven** (inclusief spuitzones)
- **Geur** (met name vanuit veehouderijen)
- **Luchtkwaliteit** (met focus op stikstofoxide en fijnstof)
- **Stikstof** (en de impact van de mogelijke bouwwerkzaamheden op natuur)
- **Bodemverontreiniging**
- **Trillingen** (vanwege het nabijgelegen spoor)
- **Ontpofbare oorlogsresten**
- **Externe veiligheid** (in relatie tot de nabijgelegen aardgastransportleiding en de brand- en explosie-aandachtsgebieden van de A1 en het spoor)
- **Waterhuishouding**

Per locatie is voor deze aspecten bekeken in hoeverre ze van invloed zijn op iedere locatie en welke compenserende maatregelen hier eventueel nodig zijn indien hier voor woningbouw wordt gekozen. Dit is van betekenis op het moment dat er een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld voor één of meerdere locaties. Uit het onderzoek komt een volgorde van kansrijkheid voor de zes locaties naar voren, gebaseerd op het aantal en de omvang van eventuele belemmeringen voor woningbouw. De locaties 2, 4, 3 en 1 kennen respectievelijk de minste beperkingen, de locaties 5 en 6 kennen meer beperkingen. De grotere beperkingen op locaties 5 en 6 komen onder andere voort uit de waterhuishouding en de nabijheid van de spoorlijn, waardoor geluid en het risico op brand en/of explosies op of rondom het spoor van invloed zijn. Het gehele rapport is te vinden via de geraadpleegde bronnenlijst [6].





Deze kaart biedt een overzicht van de ruimtelijke weerslag van alle onderzochte omgevingsfactoren die spelen op de locaties. Bron: Antea Group, bewerking RUIMTEVOLK.



# Raadpleging bewoners



Participatie Gemeente  
Stadsdeel Oud-Noord  
Wijkplan  
Wijkplan  
Wijkplan  
Wijkplan

Dit gebiedsperspectief is opgesteld in samenwerking en dialoog met de Bathmense samenleving. Het betreft een volgende stap in een al langer lopend proces, dat begon met het formuleren van de ambities in de Dorpsvisie 2020-2025 en de uitwerking van de woningbouwopgave in de Routekaart. In oktober en november 2022 is in het kader van dit gebiedsperspectief de Bathmense samenleving gevraagd naar de woonwensen alsmede naar de locatievoorkeuren voor woningbouw. In totaal hebben ruim 800 Bathmenaren en enkele geïnteresseerden van buiten het dorp - jong en oud - een digitale enquête ingevuld: 500 mensen via een reguliere enquête en 300 mensen via een verkorte online Swipocratie-enquête. De belangrijkste resultaten zijn in dit hoofdstuk samengevat; de rapportages van beide enquêtes zijn terug te vinden via de geraadpleegde bronnenlijst [7, 8].



Impressie van de presentaties en werkvormen tijdens de dorpsateliers.



### Samenvatting resultaten enquêtes

Op hoofdlijnen geven de ruim 800 ingevulde digitale enquêtes het volgende beeld:

- De volgende termen komen veelvuldig naar voren wanneer Bathmenaren gevraagd worden naar aspecten uit de woonomgeving die ze belangrijk vinden bij de ontwikkeling van de locaties:
  - een groene woonomgeving
  - een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte
  - duurzaamheid (woning, woonomgeving)
  - fiets- en voetgangersvriendelijk
  - aansluiting op / verweving met het omliggende landschap
  - koesteren van cultuurhistorische elementen
- In het verlengde hiervan vinden Bathmenaren het van belang dat het landelijke en dorpse karakter behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt.
- Bathmenaren hebben veel interesse om in de toekomst te gaan wonen op één van de zes potentiële locaties: van de 46% bewoners die (misschien) binnen vijf jaar willen verhuizen, is 89% (misschien) geïnteresseerd in een woning op één van de zes locaties.
- Zoals eerder aangegeven is er een brede woonbehoefte onder de samenleving. Daarnaast vinden Bathmenaren het belangrijk dat jong en oud samen leven en wonen. In de toekomstige buurten is een mix van verschillende doelgroepen en leeftijdsgroepen belangrijk.
- Respectievelijk locaties 2, 4, 1 en 3 krijgen de meeste voorkeursstemmen, op enige achterstand gevolgd door de locaties 5 en 6. Bathmenaren geven daarbij aan dat locaties 1 tot en met 3 dichtbij de dorpskern en de natuur liggen en dat bouwen op locatie 4 het aanzicht van

dit deel van Bathmen zal verbeteren. Locaties 5 en 6 worden door sommige betrokkenen als locaties met veel woonkwaliteit benoemd - juist vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. De nabijheid van het spoor wordt echter als groot nadeel benoemd.



**Legenda**  
Voorkeurslocaties o.b.v. de uitkomsten van de enquêtes (oktober/november 2022)

- locatie 2
- locatie 4
- locatie 3
- locatie 1
- locatie 5
- locatie 6

### Samenvatting opbrengsten Dorpsateliers

Tijdens twee interactieve Dorpsateliers in het Cultuurhuis (5 oktober 2022) en de Dorpskerk (17 november 2022) in Bathmen hebben gemiddeld elke avond 70 tot 80 Bathmenaren meegedacht over het gebiedsperspectief.



De eerste avond stond met name in het teken van het in beeld brengen van wensen, ambities en ideeën. Daaruit kwamen het volgende beeld naar voren:

- Er is veel behoefte aan woningen voor senioren en starters, zowel koop als huur en in verschillende prijsklassen.
- Het grootste deel van de huishoudens wenst een grondgebonden woning met buitenruimte.
- Een deel van de huishoudens geeft ook aan een gelijkvloerse woning te willen, bijvoorbeeld in de vorm van een appartement.
- De meeste bewoners vinden het belangrijk uit te gaan van een maximale bouwhoogte van drie tot vier lagen. Met name bij eventuele appartementen is een kwalitatief hoogwaardige architectuur van belang.
- Opvallend is dat ook een belangrijk deel van de jonge huishoudens aangeven een hoekwoning,

twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning te ambiëren én daarvoor ook de financiële mogelijkheden hebben.

- Er zijn wisselende ideeën over de woonsferen die werden besproken; dat pleit voor een gemengde invulling.
- Groen en duurzaamheid vinden bewoners erg belangrijk in hun woonomgeving
- Bathmenaren vinden het belangrijk dat veel aandacht uitgaat naar een zorgvuldige afhechting van de dorpsrand, meebewegend met het landschap en cultuurhistorische dragers en passend bij het karakter van het dorp.
- Bewoners verplaatsen zich met name met de fiets en auto. Veel bewoners geven aan dat een frequenter openbaar vervoer wenselijk is.
- Behoud snelheid in dit proces: Bathmenaren willen dat er snel gestart wordt met bouwen.
- Men wenst dat er voorrang wordt gegeven aan Bathmenaren bij de toewijzing van woningen.



Tijdens de tweede avond reageerden de dorpsbewoners op een eerste concept van het gebiedsperspectief en is dit gezamenlijk verder aangescherpt. Dit gebeurde aan de hand van vijf bouwstenen,

waarbij met elke bouwsteen wordt teruggegrepen op de ruimtelijke kansen voor het gebied en de wensen van de Bathmenaren zelf. Uit de gesprekken kwam in dit Dorpsatelier een aantal conclusies naar voren:

- De bouwstenen als fundament onder het gebiedsperspectief werden grotendeels herkend en onderschreven.
- Het verankeren van het historisch DNA door onder andere het terugbrengen van historische paden en de aansluiting op beeldbepalende en karakteristieke monumenten doen recht aan het bestendigen van het karakter van het dorp.
- Bathmenaren vragen om voldoende inzet op de doorstroom van doelgroepen tussen woningen.
- Er werd aandacht gevraagd voor een goede afwikkeling van het verkeer op en rondom de Woertmansweg en de suggestie gedaan voor een westelijke rondweg
- Ook het toevoegen van voldoende groen tussen en rondom de woningen langs de nieuwe dorpsrand bij de Schipbeek verdient extra aandacht volgens de Bathmenaren. Zowel het zicht vanaf de A1 op de dorpsrand als het zicht dat de toekomstige bewoners vanuit de dorpsrand hebben moet afwisselend en groen zijn.
- Het gezamenlijk nadenken over woonmilieus leverde op dat Bathmenaren inzicht kregen in elkaars voorkeuren en dat er bij de stedenbouwkundige uitwerking gezocht moet worden naar een goede mix: voor iedere doelgroep, voor elke beurs.
- In het bijzonder werd opnieuw onderstreept dat bij de stedenbouwkundige uitwerking uitgegaan dient te worden van een maximale bouwhoogte van drie tot vier lagen.
- Tot slot werd nogmaals de wens voor snelheid benadrukt.



ANALYSE

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

# Conclusie



Op basis van de ruimtelijke analyse, de milieutechnische analyse alsmede de voorkeuren van de dorpsbewoners kwam al vroegtijdig in het proces een voorkeur voor de ontwikkeling van de locaties 1 tot en met 4 naar voren. Locatie 5 is niet primair in beeld voor de woningbouwopgave vanwege verschillende omgevingsaspecten, landschappelijke kwaliteiten, onzekerheid met betrekking tot een eventuele stationsontwikkeling en ingewikkelde waterproblematiek. Het wordt daarom als studiegebied aangewezen voor de langere termijn. Locatie 6 komt in alle analyses als weinig kansrijk en wenselijk naar voren, nu en in de toekomst.

Bij de ontwikkeling van woningbouw op locaties 1 tot en met 4 zijn de volgende uitgangspunten belangrijk:

- Een herkenbare en toekomstbestendige aansluiting op bestaande structuren, de fiets- en wandelpaden in het bijzonder, maar ook op landschappelijke structuren.
- Inpassing van bestaande landschappelijke elementen, monumenten en oude routes in het plan, waarmee cultuurhistorische waarden van het Bathmens DNA worden verankerd.
- Een zorgvuldige afronding van het dorp met een nieuwe dorpsrand die past bij het landelijke, groene, dorpse karakter en de identiteit van het dorp en deze versterkt.
- Een groene, klimaatadaptieve en natuurrijke woonomgeving.
- Woningbouw dient tegemoet te komen aan de wensen van verschillende doelgroepen, met in eerste instantie een accent op jonge huishoudens en senioren. De wens daarbij is om huishoudens zoveel mogelijk gemengd te laten wonen.

Deze uitgangspunten vormen het fundament voor de bouwstenen van het gebiedsperspectief die in het volgende hoofdstuk centraal staan.



Meest geschikt/kansrijk



Minst geschikt/kansrijk

Ruimtelijke analyse	Omgevingsaspecten	Enquête/draagvlak
Locatie 4	Locatie 2	Locatie 2
Locatie 1	Locatie 4	Locatie 4
Locatie 3	Locatie 3	Locatie 1
Locatie 2	Locatie 1	Locatie 3
Locatie 6	Locatie 6	Locatie 5
Locatie 5	Locatie 5	Locatie 6



## GEBIEDSPERSPECTIEF

ΣΤΟΙΧΙΣΜΟΣ

Vijf bouwstenen  
voor het  
ruimtelijk  
raamwerk



## Vijf bouwstenen voor het ruimtelijk raamwerk

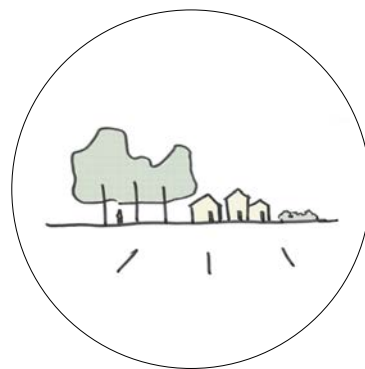
Het gebiedsperspectief voor Bathmen tot 2035 is opgebouwd uit vijf bouwstenen. Deze bouwstenen zijn doorvertaald in een ruimtelijk raamwerk op pagina 42. Dit raamwerk geeft richting aan de ontwikkelingen en biedt stedenbouwkundige aanknopingspunten voor de vervolgfase, het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.



Aansluiten op  
bestaande structuren



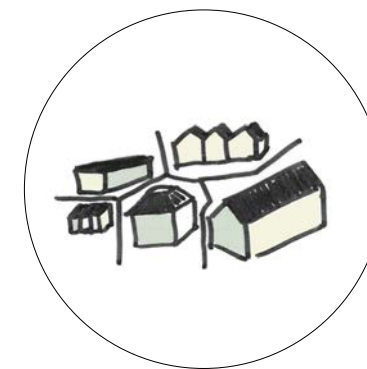
Verankeren van  
cultuurhistorisch DNA



Markante nieuwe  
dorpsrand



Groene, gezonde  
en klimaatrobuuste  
leefomgeving



Mozaïek van  
woonmilieus

# BOUWSTEEN 1

## Aansluiten op bestaande structuren



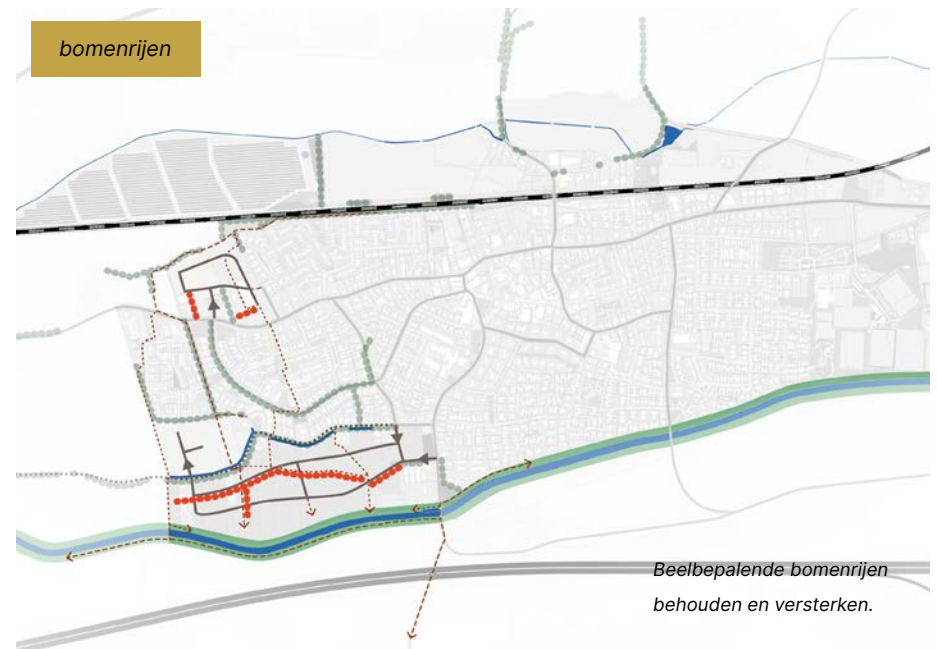
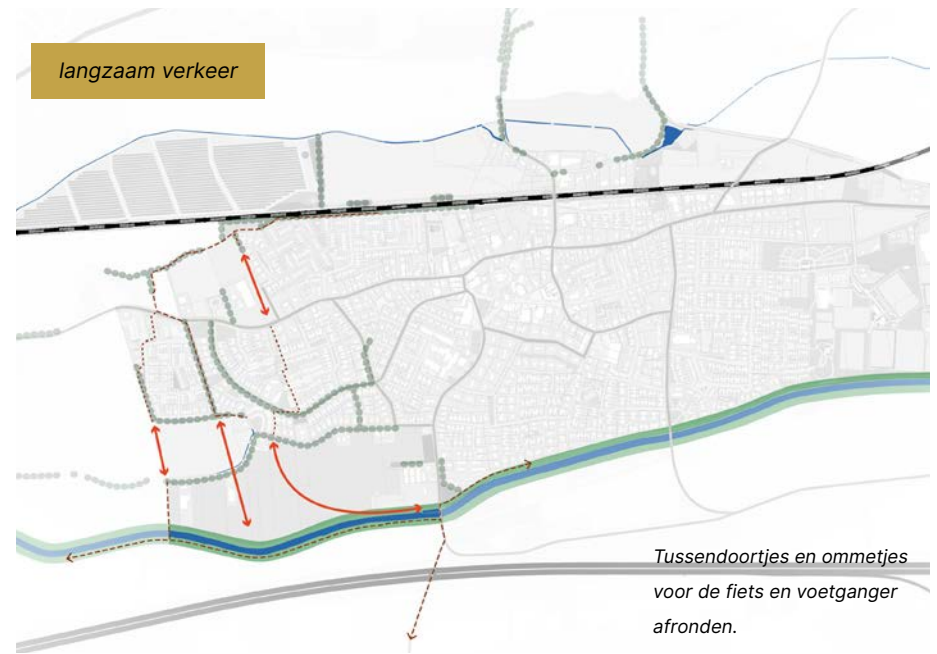
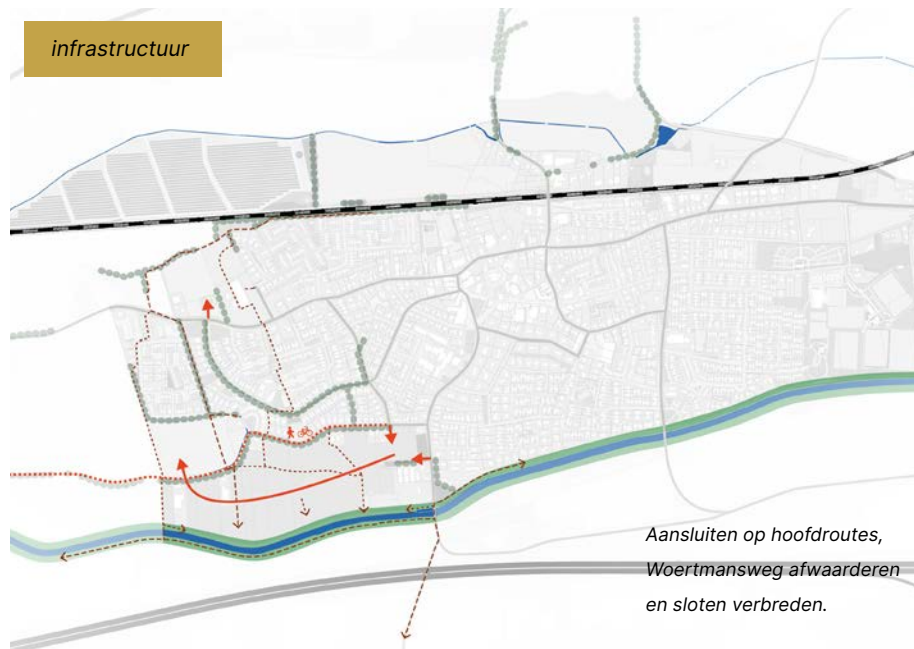
Voor de auto-ontsluiting kan er worden aangesloten op de bestaande hoofdroutes van de Deventerweg voor locatie 4, en de Gorsselseweg en Enklaan voor locatie 1 tot en met 3. Genoemde wegen kunnen vanwege hun ontsluitingsfunctie en bijbehorend wegprofiel de verwachte hoeveelheid verkeer goed verwerken. De Woertmansweg is met zijn slingerende vorm en hoge bomenrijen een waardevolle historisch-landschappelijke structuur en heeft vanwege haar smalle wegprofiel onvoldoende capaciteit om het extra verkeer, dat met de ontwikkeling zal worden gegenereerd, op te vangen. Verbreding of aanpassing is nadrukkelijk niet gewenst. Er liggen zelfs kansen om de Woertmansweg af te waarderen als hoofdroute en in plaats daarvan hoofdzakelijk dienst te laten doen als langzaam verkeersroute voor de fiets- en voetganger. Dit biedt tevens ruimte om de sloten langs de Woertmansweg te verbreden in het licht van de wateropgave die hier speelt. Op deze manier wordt de Woertmansweg verstevigd

als belangrijke landschappelijke structuur en blijven de mooie hoge bomen die hier staan behouden.

Bathmen kent veel informele routes voor langzaam verkeer, zowel langs de randen van het dorp als tussen de bebouwing door. De ontwikkellocaties bieden zoals gezegd mooie kansen om hierop aan te sluiten, zodat er een aantal langere ommetjes ontstaat die de westkant van het dorp afronden. Naast de bij de Woertmansweg benoemde beeldbepalende bomenrijen blijven ook andere bomenrijen op en rondom de locaties behouden en worden deze op een aantal plekken versterkt. Op locaties 1 en 3 komt een tweede bomenrij evenwijdig aan de Woertmansweg, langs de nieuwe infrastructuur, die er tevens voor zorgt dat een gefaseerde ontwikkeling op deze locaties kan plaatsvinden waarbij dit eerste ontwikkelgebied - met deze bomenrij als afhechting - ook op zichzelf kan staan.

Bathmenaren zijn in belangrijke mate afhankelijk van de auto. Toch bestaat de behoefte aan een groene woonomgeving met 'zo min mogelijk blik'. Door in de nieuwe buurten voorrang te geven aan fietser en voetganger, verleid je bewoners om sneller de fiets te pakken en bevorder je een gezondere leefstijl en tevens veiligere leefomgeving. De snelfietsroute naar Deventer langs de Deventerweg en Holterweg biedt mogelijkheden voor de meer mobiele bewoners om Deventer met de fiets te bezoeken. De fietsroute langs de Schipbeek biedt daarnaast de mogelijkheid om op een aantrekkelijke en directe manier naar de bedrijventerreinen van Deventer te fietsen. Tot slot ontstaat er door het realiseren van een centraal gelegen woonlocatie ruimte om aan de toenemende vraag naar deelmobiliteit tegemoet te komen. In overleg met concessieverlener provincie Overijssel vindt een studie plaats naar een betere busbediening voor de kern van Bathmen. Deze studie houdt rekening met de nieuwe woongebieden.

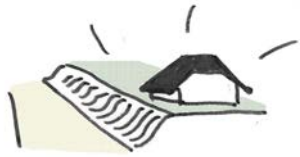
# Aansluiten op bestaande structuren





# BOUWSTEEN 2

## Verankeren van cultuurhistorisch DNA



Bathmen heeft een lange geschiedenis als agrarisch dorp. Het voortbouwen op deze geschiedenis is een waardevolle invalshoek voor het gebiedsperspectief, zo bleek ook tijdens de Dorpsateliers. Zo zijn op oude kaarten allerlei structuren terug te vinden die eerder in het landschap bestonden, zoals erfgronden en wandelpaadjes (te zien op de cultuurhistorische kaart op pagina 11). Op locatie 1 en 3 kunnen een aantal van die historische paadjes worden teruggebracht in het ruimtelijk raamwerk.

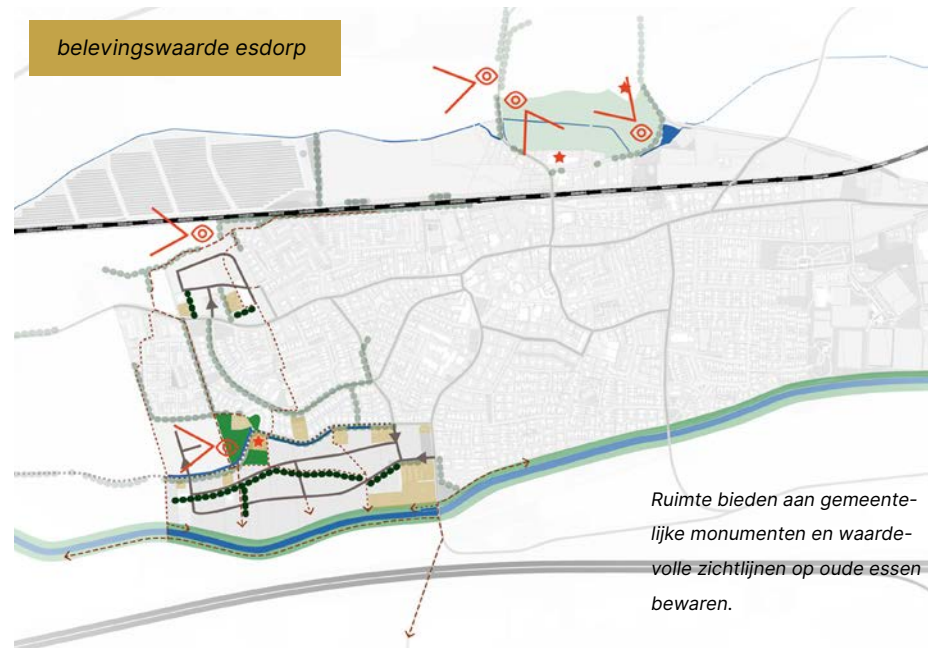
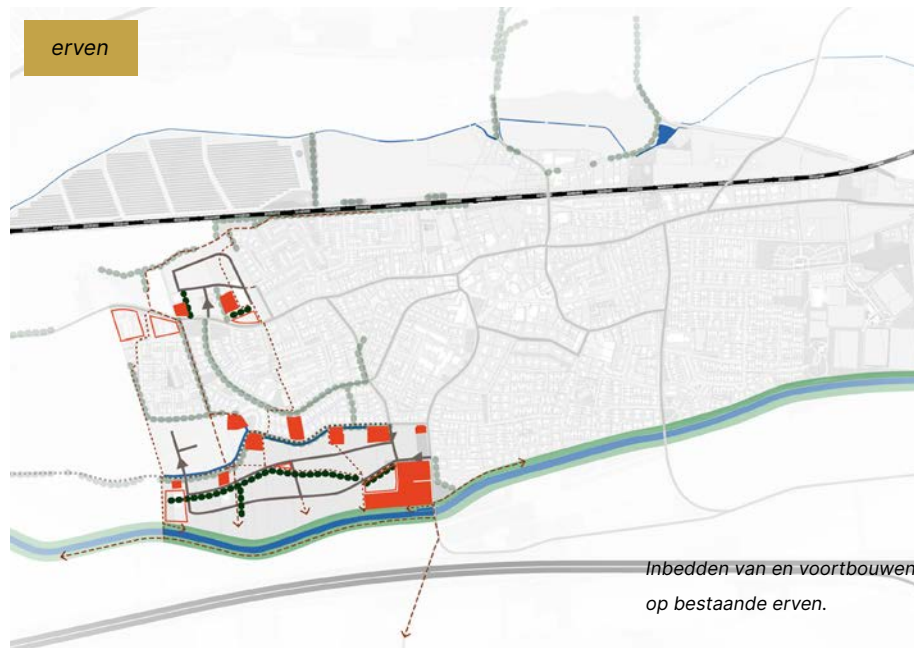
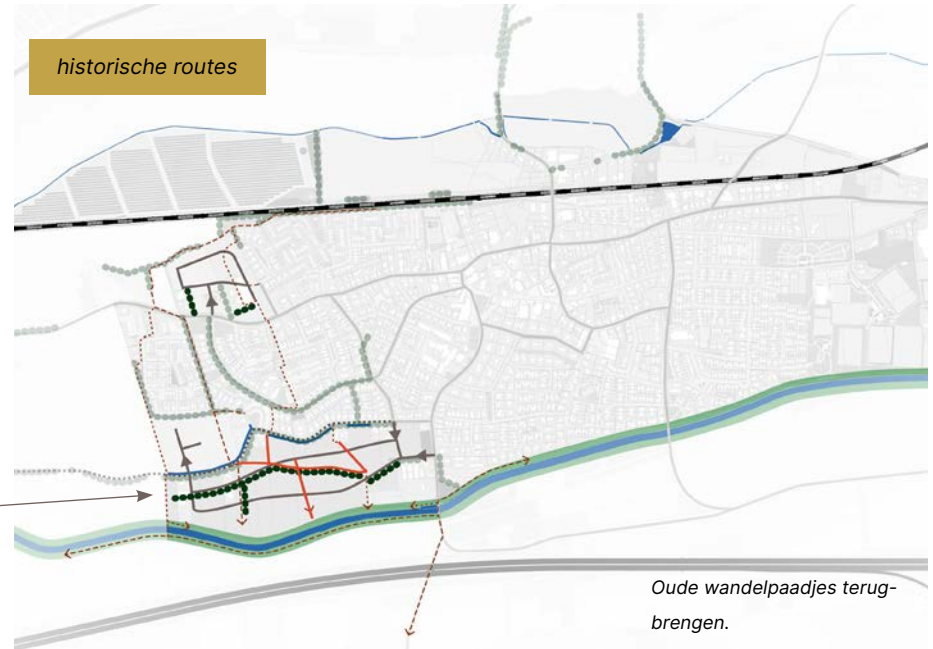
Behoud en waar mogelijk versterking van de belevingswaarde van het cultuurhistorische essenlandschap vormt een belangrijk uitgangspunt bij de planontwikkeling. De bestaande erven worden ingebed in het raamwerk en bieden tevens inspiratie voor nieuwe woonmilieus. Ook kent het plangebied drie gemeentelijke monumenten: de Melkfabriek en twee boerderijen op locaties 6 en 3. In het plan worden deze monumentale panden uitgelicht door



ruimte er om heen te houden en waardevolle zichtlijnen richting het cultuurhistorisch essenlandschap aan de oostkant van locatie 3 en de waardevolle zichtlijnen op oude essen bij locaties 4, 5 en 6 te bewaren. Rondom de monumentale boerderij op locatie 3 kan een gemoedelijke openbare ruimte worden gecreëerd. Zo ontstaat een groene buurtweide op een plek waar meerdere waardevolle elementen samenkomen, als hart van de nieuwe ontwikkelingen.

Vanwege de hoge belevingswaarde van zowel het landschap als de monumenten op locatie 6 en de grote wateropgaven die op de noordelijke locaties een cruciale rol spelen, wordt deze locatie in het gebiedsperspectief in zijn volledigheid aangemerkt als vrij te houden gebied.

# Verankeren van cultuurhistorisch DNA



# BOUWSTEEN 3

## Markante nieuwe dorpsrand



*Schetsmatige impressie van de dorpsranden waarbij er in de aanzichten afwisseling is tussen bomenrijen, groenstroken/ bosschages en voorkanten.*

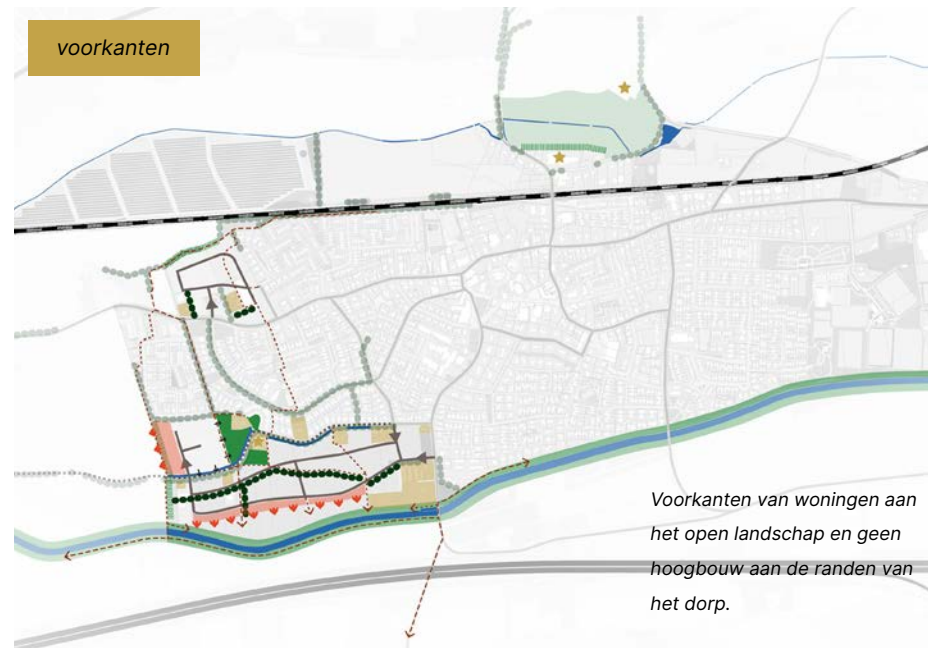
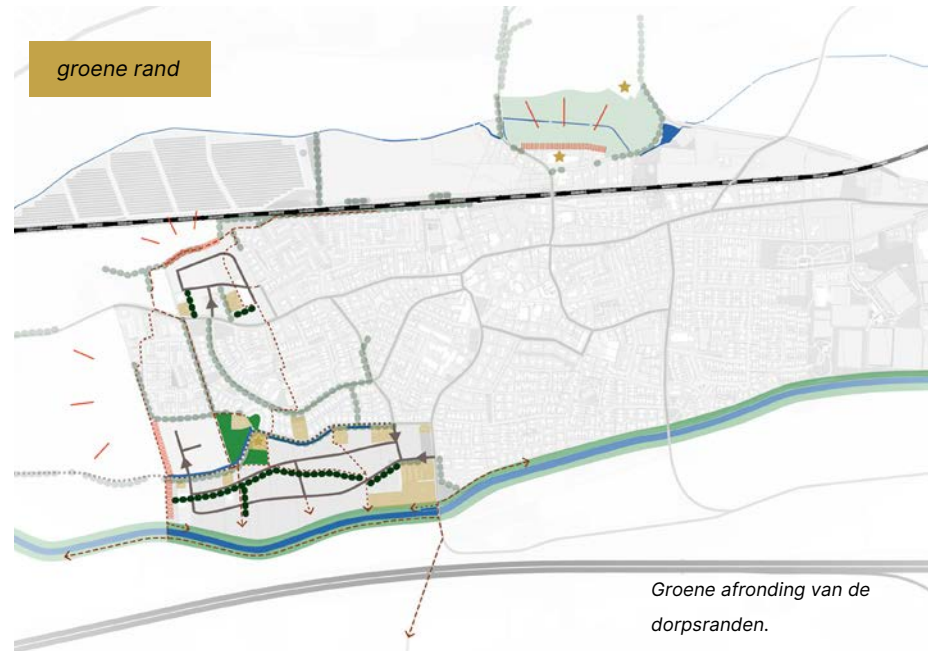
Aan verschillende tafels tijdens de Dorpsateliers is uitgebreid gesproken over de nieuwe dorpsrand. De planontwikkeling op de locaties 1 tot en met 4 biedt een kans om het westelijke deel van het dorp tussen spoorlijn en Schipbeek - vanuit het perspectief van de plattegrond en de ruimtelijke dorpsstructuur - een nieuwe, hoogwaardige afronding te geven. Zaak is om dit ook zo te kunnen gaan beleven, als bewoner en bezoeker van Bathmen. De aanzichten van een dorp, hoe deze in het landschap ligt en hoe je er aankomt, werken immers als een visitekaartje. Het is de eerste indruk. Zo is de entree vanuit het noorden over de Koekendijk een ware ervaring, met eerst de oude molen in een open landschap, dan door het dichte bos om vervolgens weer te openen naar de kleine es van locatie 6, met de schoorsteen van de Melkfabriek als ankerpunt.

Voor een goede overgang tussen het dorp en het essenlandschap dient deze nieuwe dorpsrand dus

zorgvuldig te worden vormgegeven, zowel landschappelijk als stedenbouwkundig. In het perspectief wordt een gevarieerde groene rand voorzien, met bomenrijen, groenstroken en bosschages afgewisseld met woningen, waarbij minimaal de helft de voorkant van de woning naar het open landschap heeft gericht. Zo behoud je de relatie met de omgeving en wordt voorkomen dat het dorp zich vooral naar binnen toe keert. Ook een wandelroute langs de rand draagt hieraan bij.

Daarnaast is de architectonische uitstraling van de woningen langs de dorpsrand van extra belang. Zo wordt in dit perspectief aangesloten bij de wens van bewoners om geen hoogbouw aan de randen van het dorp te plaatsen. Maar ook dakvorm, kleur en gevelmateriaal zijn beeldbepalend. Eisen hiervoor worden in een vervolgfase vastgelegd in een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan.

# Markante nieuwe dorpsrand



# BOUWSTEEN 4

## Groene, gezonde en klimaatrobuuste leefomgeving



In de Dorpsateliers en uit de digitale consultatie kwam naar voren dat de Bathmenaren veel belang hechten aan een groene, gezonde en klimaatrobuuste woonomgeving. De ontwikkelingen gaan plaatsvinden op grotendeels onbebouwde gronden. Er zal dus netto bebouwing en verharding bij gaan komen in het dorp. Daarom is het extra belangrijk de openbare ruimte groen en klimaatrobuust in te richten. De grootste bijdrage hieraan wordt geleverd door het te ontwikkelen Schipbeek Park. Een groene openbare plek langs de noordelijke rand van de Schipbeek waar de Bathmenaar kan wandelen, spelen, ontmoeten en rusten in het groen. Door de natuurlijke kade/oever hierbij te betrekken wordt de Schipbeek weer beleefbaar gemaakt. En met een grote waterpartij zorgt het park voor opvang en vertraagde afvoer van overtollig regenwater. Tevens kan het Schipbeek Park een groene buffer tussen de A1 en de nieuwe bebouwing vormen.

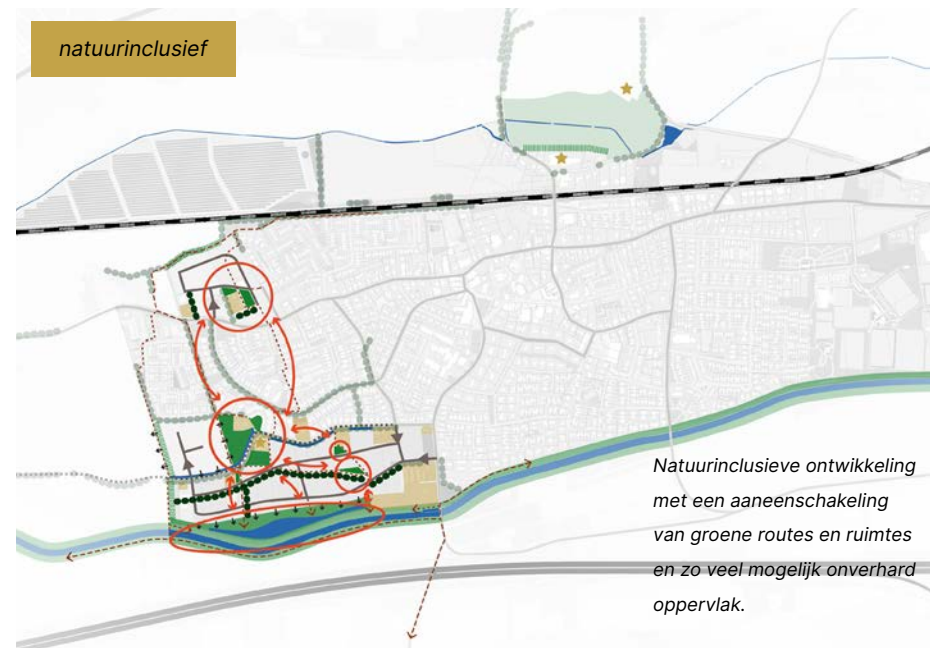
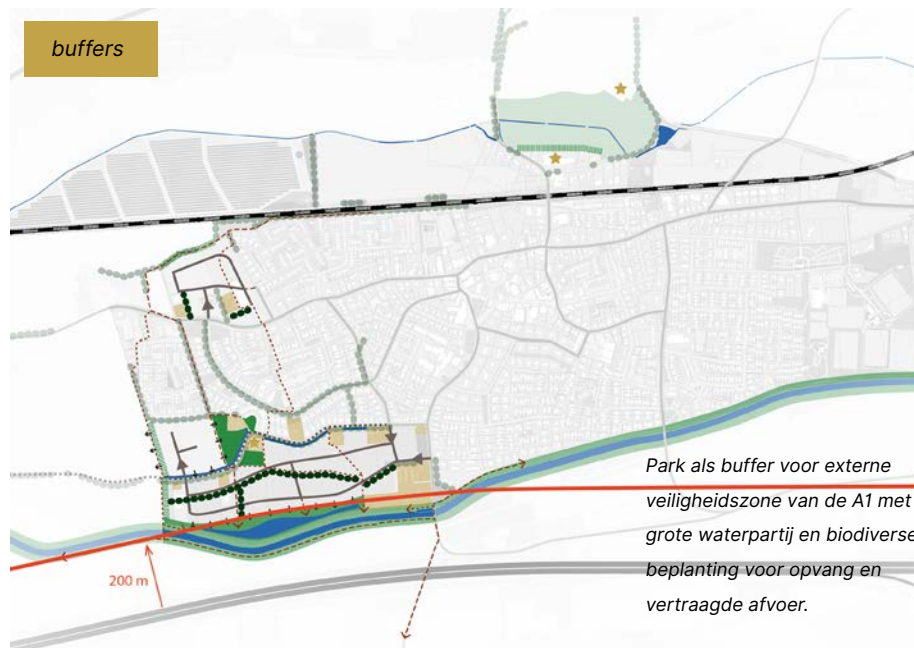
De openbare ruimte moet kunnen inspelen op zowel extremere natte als droge perioden. Wateropvang, vertraagde afvoer en een hittebestendige inrichting zijn hierbij van belang. Dit wordt onder andere bereikt door gelijktijdig aandacht te besteden aan de biodiversiteit, met behulp van verschillende soorten beplanting. Zo zal er een aaneenschakeling van groene routes en ruimtes ontstaan met de ontwikkeling van het Schipbeek Park en de buurtweide als belangrijkste publieke plekken. Natuurinclusief ontwikkelen werkt niet alleen door in de inrichting van de openbare ruimte, maar ook in materiaalkeuzes van de nieuwe bebouwing. Eisen hiervoor kunnen in een vervolgfase verder worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan.

Er wordt daarnaast hard gewerkt aan een energie-neutraal dorp. Bathmen kent zijn eigen energiecoöperatie Noaber Energie. In 2022 hebben onder andere Noaber Energie en gemeente Deventer het

dorpsuitvoeringsplan Bathmen vastgesteld. Hierin is als doelstelling opgenomen dat Bathmen aardgasvrij en energieneutraal is in 2030. Het dorpsuitvoeringsplan beschrijft 2 sporen om deze doelstelling te behalen: het eerste spoor is een buurtaanpak, waarbij inwoners van Bathmen geïnspireerd en gestimuleerd worden hun woningen te verduurzamen. Spoor 2 is het produceren van groen gas door mestvergisting. Voor de nieuwbouw geldt dat deze woningen niet aangesloten worden op (aard)gas en dat zij voorzien in hun eigen elektriciteit, waarmee ze bijdragen aan de doelstelling in het dorpsuitvoeringsplan.

Woningbouw dient tot slot zoveel mogelijk circulair ontwikkeld te worden, met aandacht voor en gebruikmaking van biobased bouwmaterialen. Woningen kunnen worden losgekoppeld van het riool en maximaal gebruik maken van regenwater, bijvoorbeeld voor het doorspoelen van het toilet.

# Groene, gezonde en klimaatrobuuste leefomgeving



# BOUWSTEEN 5

## Mozaïek van woonmilieus



Het gebiedsperspectief gaat uit van een groei tot vijfhonderd woningen in de komende twaalf jaar. Hierbij wordt zowel in de lokale vraag als in het bovenlokaal aanbod voorzien. De nieuwe buurten zullen dan ook diverse doelgroepen gaan bedienen met een grote variatie aan woningtypologieën. Daarbij gaat het niet alleen om eengezinswoningen: de vrijstaande huizen, twee-onder-een-kapwoningen en standaard rijwoningen. Jongeren, starters en senioren zijn doelgroepen met speciale aandacht binnen deze ontwikkelingen en zij hebben niet alleen andere woonbehoeften, maar ook een andere portemonnee. Er zullen dus tevens verschillende typen meergezinswoningen moeten worden onderzocht, denk bijvoorbeeld aan hofjes, rug-aan-rugwoningen en gestapelde bouw.

Vooraf die laatste categorie vormt gauw een schrikbeeld in dorpse omgevingen zoals Bathmen. Daarom is tijdens de Dorpsateliers gewerkt met re-

ferentiebeelden van verschillende soorten gestapelde bouw. Hierbij werd al snel de algemene voorkeur duidelijk om maximaal drie tot vier lagen de hoogte in te gaan, waarbij de bovenste laag een kapvorm heeft. Platte daken hebben in zijn algemeenheid niet de voorkeur, qua uitstraling vindt men een goede aansluiting bij wat er nu al in Bathmen staat belangrijk. Het dorpse karakter dient te worden voortgezet en met nieuwe bebouwing rondom monumenten dient men hiermee extra zorgvuldig om te gaan.

In de opzet van de buurten is het nadrukkelijk de bedoeling dat het gemengde woonmilieus worden. Dat betekent dat er op elke locatie een variatie aan type woningen moet komen te staan. Zo wordt voorkomen dat er in een ontwikkelfase slechts voor een beperkte doelgroep wordt gebouwd. Daarnaast zal er behoorlijk wat ruimte komen voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap, het streven is een totaal aandeel van 25%. De toewijzing van deze

ruimtes en een precieze indeling van welke woningtypes waar zullen komen, zal in de vervolgfase worden vormgegeven in een stedenbouwkundig plan. Op de volgende pagina's staat een aantal referentiebeelden van woningtypologieën die tijdens de participatie bovengemiddeld positief naar voren kwamen.

# Mozaïek van woonmilieus

STRONGHER



Referentiebeelden van diverse woningtypologieën in het **lage-re segment** waar voornamelijk positief op werd gereageerd tijdens de participatie.



# Mozaïek van woonmilieus



Referentiebeelden van diverse woningtypologieën in het **duurdere segment** waar voornamelijk positief op werd gereageerd tijdens de participatie.

# Ruimtelijk raamwerk

De bouwstenen zijn vertaald in een ruimtelijk raamwerk dat richting geeft aan de stedenbouwkundige en landschappelijk invulling van de verschillende locaties

Locatie 6 vrijhouden van ontwikkeling vanwege landschappelijke en cultuurhistorische waarde en ingewikkelde wateropgave

Mozaïek van woonmilieus

Locatie 5 als onderdeel van breder studiegebied voor inpassing van een eventueel toekomstig station(sgebied)

Aansluiting op bestaande ommetjes en tussendoortjes

Buurtweide rondom monument als hart van de nieuwe ontwikkelingen

Landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de Woertmansweg inbedden door deze af te waarderen naar een langzaam verkeersroute

Schipbeek Park als klimaatadaptief park en groene buffer tussen woongebied en snelweg met voorkanten van huizen direct gelegen aan de wandelroutes.

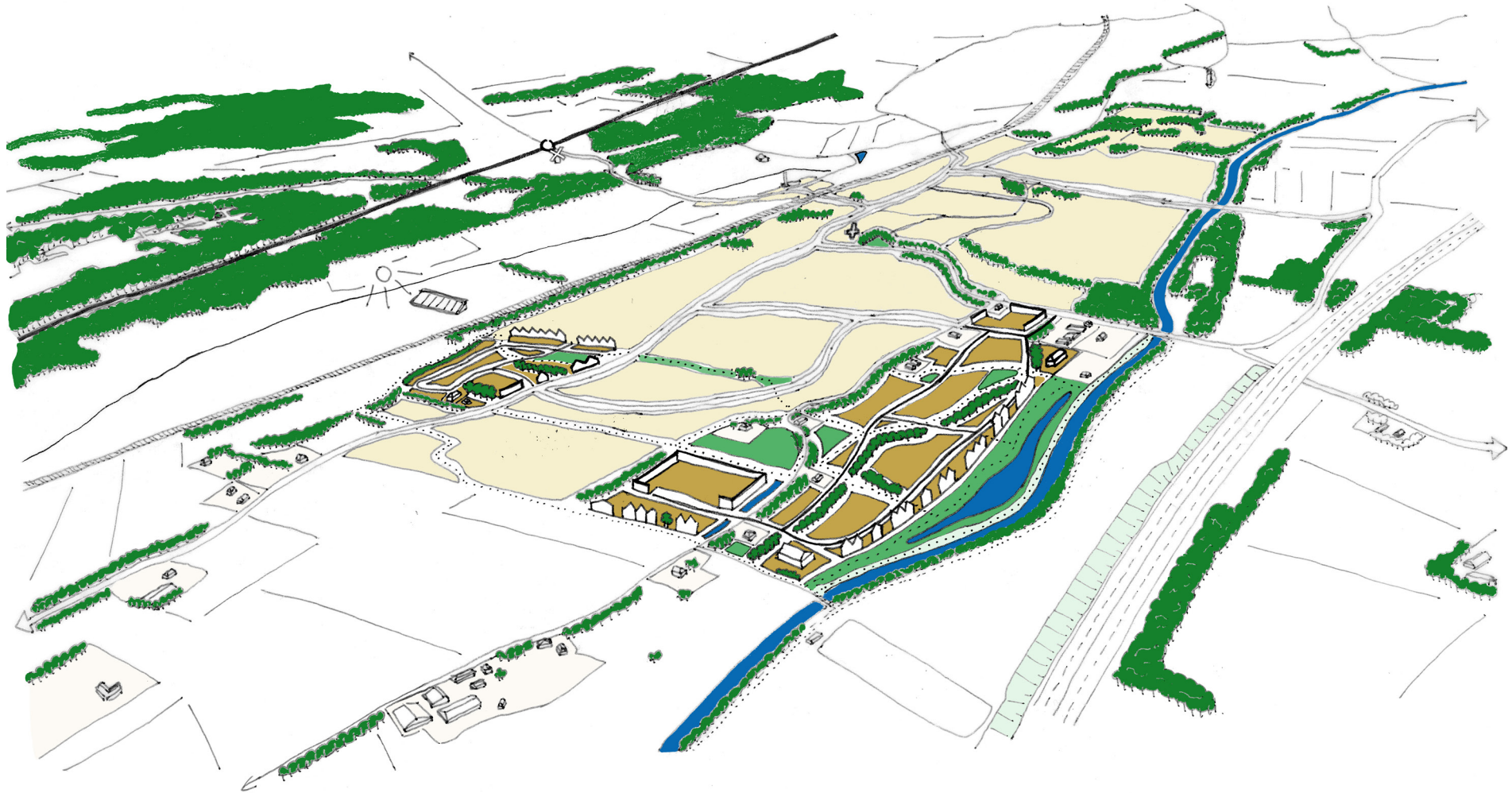
STADSWERK

**Legenda**  
Ruimtelijk raamwerk

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

# Impressie Dorpsrand Bathmen 2035

STUDIO-3HCB





VERVOLG

ΣΤΟΙΧΙΣΜΟΣ

# Naar een stedenbouw- kundig plan



Dit gebiedsperspectief is een wenkend perspectief en geeft stedenbouwkundig, landschappelijk en programmatisch richting voor de invulling van nieuwe woningbouwlocaties in Bathmen. Het is een uitnodiging aan het dorp en andere partijen om de verdere uitwerking op te pakken.

Een volgende stap na vaststelling van het gebiedsperspectief door de gemeenteraad van Deventer, is het uitwerken van het gebiedsperspectief in een stedenbouwkundig en landschappelijk plan. Op basis daarvan vindt in een volgende stap een planjuridische vertaling plaats door middel van het opstellen van een omgevingsplan. Dit is de basis voor een omgevingsvergunning voor de woningbouwontwikkeling. In het snelst mogelijke scenario kan dan naar verwachting in 2025 worden gestart met de bouw.

### Flexibiliteit

Om in te kunnen spelen op onzekerheden en veranderende omstandigheden is het raamwerk zo ontworpen dat de bouwvelden los van elkaar ontwikkeld kunnen worden: respectievelijk vlek 2, vlek 4 en vlek 1 en 3 gezamenlijk. Zoals al eerder is beschreven, is het wenselijk om locatie 6 vrij te houden van toekomstige ontwikkelingen. Voor locatie 5 geldt dat door een combinatie van factoren de locatie als studiegebied voor toekomstige ontwikkeling is gemarkeerd. Allereerst spelen daar bijzondere opgaven in het kader van water<sup>1</sup>, milieu en landschap en is op dit moment onduidelijk of er in de toekomst een station wordt gerealiseerd. Een ontwikkeling die bepalend zal zijn voor het toekomstig gebruik en invulling van de locatie.

<sup>1</sup> De maatregelen die genomen moeten worden voor de bouw van een substantiële hoeveelheid huizen op locatie 5 zijn ingewikkeld en passen moeilijk binnen het recente besluit om water en bodem op nationaal niveau leidend te maken voor toekomstige ontwikkelingen.

Fase	Stappen (onder andere)	Planning
Fase 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vaststelling gebiedsperspectief</li> </ul>	Q1 2023
Fase 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gespreksronde initiatiefnemers, grondeigenaren en ontwikkelaars</li> <li>Stedenbouwkundige planvorming</li> <li>Afspraken met grondeigenaren en ontwikkelende partijen (intentieovereenkomst, anterieure kostenverhaalovereenkomst)</li> <li>Onderzoeken (waaronder onderzoek inpassing station)</li> <li>Participatie</li> </ul>	Q1-Q3 2023
Fase 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Omgevingsplan</li> <li>Participatie</li> </ul>	Start Q4 2024
Fase 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Omgevingsvergunning</li> </ul>	2024/2025
Fase 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Start verkoop</li> <li>Start bouw</li> <li>Participatie</li> </ul>	Medio 2025

*In deze tabel is de totale planning - van gebiedsperspectief tot start bouw - weergegeven.*

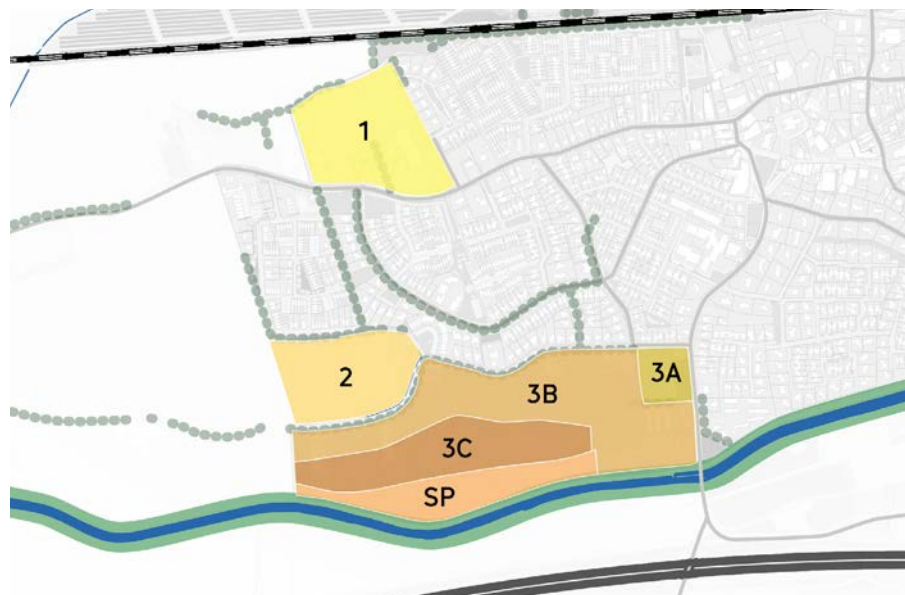
Bovendien kwam de locatie niet als voorkeurslocatie naar voren bij de enquête en gesprekken met de dorpsbewoners. Daarnaast is een zoekzone gedefinieerd voor een (sprinter)station/mobilitytshub in combinatie met het realiseren van ongelijkvloerse spoorwegovergangen. Een onderzoek naar de ruimtelijke en logistieke inpassing wordt opgepakt door de gemeente Deventer in nauwe samenwerking met de NS en de provincie Overijssel.

**Stap voor stap ontwikkelen**

Vanwege de behoefte om snel tot ontwikkeling te komen, de milieuaspecten en draagvlak, is het voorstel om vanaf nu te spreken van vier ontwikkelgebieden die deels afzonderlijk tot ontwikkeling kunnen komen:

- Ontwikkelgebied 1 (circa 100 - 150 woningen)
- Ontwikkelgebied 2 (circa 60 - 100 woningen)
- Ontwikkelgebied 3A (circa 20 - 30 woningen)
- Ontwikkelgebied 3B (circa 65 - 115 woningen)
- Ontwikkelgebied 3C (60 - 105 woningen)

Groen groeit met de woningbouwontwikkeling mee. Naast een groene en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte op de ontwikkelgebieden, kan het Schipbeek Park organisch en gelijktijdig aan de woningbouw fasegewijs worden gerealiseerd.



## Ontwikkelgebieden

### Ontwikkelgebied 1 (voorheen: locatie 4)

- Entree dorp gezien vanaf Deventerweg. Ontwikkeling leidt tot fraaiere binnenkomst.
- Aansluiting op Alferinklaan-Deventerweg
- Ontwikkeling gaat relatie aan met de Bergakker
- Noordkant vormt nette, groene rand

### Ontwikkelgebied 2 (voorheen: locatie 2)

- Voorkanten richting open essenlandschap
- Openbare ruimte ontwikkelen rondom aanwezige monumentale boerderij: buurtweide
- Positionering hoofdstructuur cruciaal voor latere aansluiting 3B
- Geschikt voor bijzondere woonvormen en experiment, zoals CPO

### Ontwikkelgebied 3A (voorheen locatie 1)

- Mogelijkheid tot solitair en versneld ontwikkelen
- Kansen voor woonzorg- en/of Knarrenhof-concepten

### Ontwikkelgebied 3B (voorheen locatie 1 en 3)

- Nieuwe ontsluiting onder Woertmansweg, daarmee Woertmansweg afwaarderen richting langzaamverkeersroute
- Oude wandelstructuren terugbrengen
- Afwisseling voorkanten: zowel gericht op Woertmansweg als op nieuwe hoofdroute
- Robuuste bomenrand aan zuidkant
- Wandelpaadjes naar Schipbeek Park aanleggen

### Ontwikkelgebied 3C (voorheen locatie 1 en 3)

- Ontwikkeling 3B is randvoorwaardelijk voor start ontwikkeling 3C
- Nieuwe ontsluitingsweg afronden
- Voorkanten woningen langs de zuidelijke dorpsrand gericht op het Schipbeek Park



### Ontwikkelgebied 4: Schipbeek Park (voorheen locatie 1 en 3)

- Schipbeek Park organisch en gelijktijdig met de woningbouwgebieden ontwikkelen
- Eerst aansluiten op bestaande wandelroutes (vanuit oost- en westzijde)
- Daarna resterende routes ontwikkelgebied 3 aansluiten op het park: routenetwerk voltooien

### Initiatief bij eigenaren en ontwikkelende partijen

Randvoorwaardelijk om te kunnen starten met het uitwerken van de plannen is de (investerings)bereidheid van partijen om een locatie tot ontwikkeling te brengen. Na vaststelling van het gebieds perspectief zal de gemeente Deventer in gesprek gaan met de grondeigenaren en ontwikkelende partijen in het gebied om te komen tot een gezamenlijke planning en aanpak. De uitvoering per locatie ligt bij de grondeigenaren, woningcorporatie De Marken en marktpartijen, waarbij de gemeente een faciliterende, kaderstellende en regisserende rol op zich neemt. Indien het vanuit de markt of vanuit eigendomsposities niet mogelijk is om de ontwikkeling op te pakken, dan zou een meer actieve rol vanuit de gemeente mogelijk zijn. Hierover zal mogelijk in de toekomst besluitvorming door de gemeente Deventer plaatsvinden.

### Kostenverhaal

Voor de ontwikkeling van de gebieden worden kosten gemaakt ten behoeve van de aanleg van openbare voorzieningen - zoals het Schipbeek Park - en kosten van de gebiedsontwikkeling. De gemeente Deventer zal daarom met de initiatiefnemers (grondeigenaren, ontwikkelende partijen) een overeenkomst sluiten over kostenverhaal, voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. De gemeente Deventer onderzoekt de mogelijkheden om een financiële bijdrage (6.24, lid 1 sub a Wro / artikel 13.22 Ow) in rekening te brengen voor activiteiten ter verbetering van

de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. In verband hiermee kan naast kostenverhaal tevens een financiële bijdrage verschuldigd zijn, waarbij het Gebieds perspectief als structuurvisie geldt (artikel 2.1 Wro).

### GERAADPLEEGDE BRONNEN

1. Stuurgroep Dorpsagenda Bathmen i.s.m. Stichting Stimuland (2021). Dorpsvisie 2020-2025. Bron: <https://www.touristserver.nl/file/2718/Dorpsvisie+2020-2025+Final.pdf>.
2. Gemeente Deventer (2021). Routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen. Bron: <https://www.deventer.nl/woningbouw-1/woningbouw-bathmen-1/routekaart-bathmen-wv-2021.pdf>.
3. Het Oversticht (1988). Beschrijving Bathmen. Bron: <https://020apps.nl/mip/beschrijvingen/Bathmen.pdf>.
4. Stichting Bathmen Promotie (2022). Geschiedenis van Bathmen. Bron: <https://www.bathmen.nl/%-22battum%22/-geschiedenis-van-bathmen/>.
5. Gemeente Deventer i.s.m. KAW (2021). Doelgroep paspoorten. Bron: [https://deventer.notubiz.nl/document/11271147/1/2022-118\\_Bijlage\\_Doelgroepenpaspoorten\\_KAW](https://deventer.notubiz.nl/document/11271147/1/2022-118_Bijlage_Doelgroepenpaspoorten_KAW).
6. Antea Group (2022). Locatieafweging op basis van leefomgevingsaspecten - gebieds perspectief Bathmen. Bron: <https://www.deventer.nl/woningbouw-1/woningbouw-bathmen-1/milieu-technisch-onderzoek-antea.pdf>.
7. Gemeente Deventer (2022). Enquête oktober 2022: een gebieds perspectief voor Bathmen. Bron: <https://www.deventer.nl/woningbouw-1/woningbouw-bathmen-1/enquete-oktober-2022-een-gebieds-perspectief-voor-bathmen.pdf>.
8. Gemeente Deventer i.s.m. Swipocratie (2022). De mening van jongeren over wonen in Bathmen. Bron: <https://www.deventer.nl/woningbouw-1/woningbouw-bathmen-1/infographic-bathmen-page1-v3.png> en <https://www.deventer.nl/woningbouw-1/woningbouw-bathmen-1/infographic-bathmen-page2-v3.png>.



# COLOFON

Deze eerste stedenbouwkundige verkenning is in opdracht van de gemeente Deventer opgesteld door RUIMTEVOLK en resultaat van een samenwerkingsproces met de gemeente Deventer en betrokken Bathmenaren. De volgende stap is een nadere stedenbouwkundige en programmatische uitwerking van de ontwikkelgebieden naar een stedenbouwkundig plan. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Dit document is niet voor commercieel gebruik.

15 december 2022

## RUIMTEVOLK:

Annemiek Wiggers  
Eline Aardse  
Sjors de Vries

## Begeleiding kernteam gemeente Deventer:

Ad Anker (adviseur stedenbouw)  
Annemiek Oosterwegel (adviseur wonen)  
Daphne Hendriks (adviseur communicatie)  
Gerda van Moorsel-Aukema (juridisch adviseur)  
Han Beumer (regiemanager)  
Harm Wevers (juridisch adviseur gebiedsontwikkeling)  
Harry Bottenberg (programmamanager ruimtelijke ontwikkeling)  
Hendrik Meerbeek (juridisch planoloog)  
Jeanet ter Veer (planeconoom)  
Marcel Udink (adviseur milieu en duurzaamheid)  
Marco Elshof (projectmanager gebiedsontwikkeling)  
Marion Savenije (projectondersteuner)  
Marlies Spreen (adviseur landschap)  
Merel Arink (wijkmanager Deventer Buiten)  
Tom Draisma (adviseur bereikbaarheid)

## GEBRUIKTE REFERENTIEBEELDEN

- weertdegekste.nl
- topotijdreis.nl
- OpZoom architecten
- TSA Architecten
- Laurens Kuipers
- BPD
- Urban Synergy
- Funda
- Urbis
- Joep Rutgers
- Faro architecten
- Jansman Bouw
- Plegt-Vos

## FOTO'S OP LOCATIES IN BATHMEN: RUIMTEVOLK.

**RUIMTE  
VOLK**



gemeente  
**Deventer**