



**RUIJME
VOLK**

GEBIEDSPERSPECTIEF BATHMEN

DORPSATELIER #2 | 17 NOVEMBER 2022

Programma

Opening door wethouder Grijsen

Presentatie

- Ontwikkeltraject
- Uitkomsten enquête
- Terugblik Dorpsatelier #1
- Concept gebiedsperspectief

Aan de slag!

Afronding ca. 21.00 uur

Aandachtspunten uit het Dorpsatelier van 5 oktober

1. **Betrekken jongeren - Swipocratie**

- a. Ruim 300 jongeren bereikt
- b. 2/3e uit Bathmen (overig uit Deventer en omliggende kernen)

2. **Betrekken grondeigenaren**

- a. Alle grondeigenaren in beeld en gesproken over de voorgenomen ontwikkeling

3. **Betrekken ondernemers (afstemmen VBO)**

- a. Welke lokale behoefte/marktvraag ziet Bathmen zelf?
- b. Wat is de wens van het lokale bedrijfsleven?

4. **Zoekzone station/mobiliteitshub**

- a. Bestuursakkoord + motie spoorweglobby
- b. Inzetten op de spoorlobby door zich hard te maken voor een station in Bathmen
- c. Mobiliteit, station, veiligheid spoorwegovergangen wordt onderdeel studieproject i.s.m. NS/provincie Overijssel (losgekoppeld van locaties in project)

MEER INFO? KIJK OP
WWW.DEVENTER.NL/WONENBATHMEN

Van plannen maken tot start bouw

Fase 1: Gebiedsperspectief (Q1 2023)

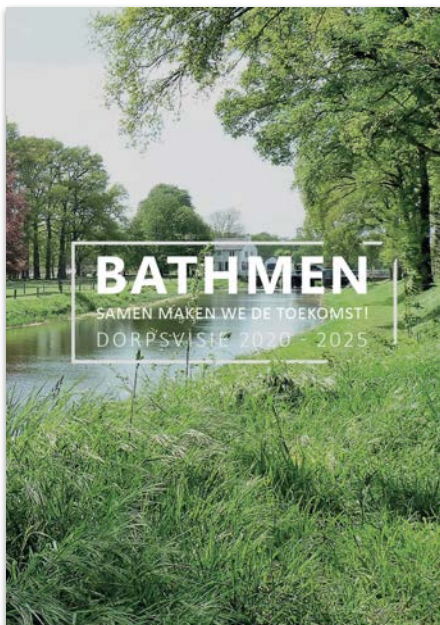
- Dorpsateliers (oktober / november 2022)
- Voorkeurslocaties
- Stedenbouwkundige en landschappelijke vlekkenkaart
- Indicatief (woon)programma
- Beschrijving / verbeelding woonmilieus en ruimtelijke kwaliteit

Fase 2: Planvorming (start: Q1 2023)

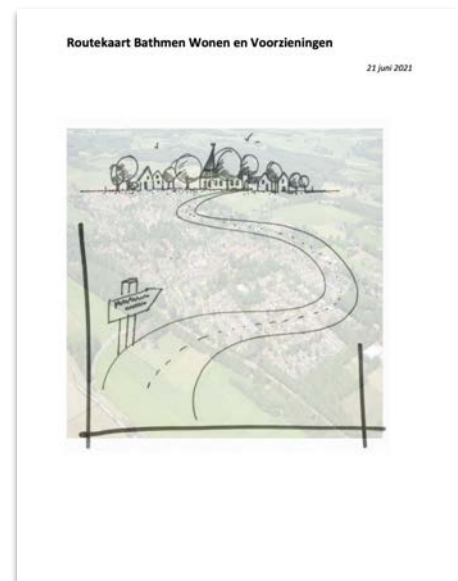
- *Stedenbouwkundig plan, participatie, onderzoeken, mer beoordeling etc*

Fase 3: Omgevingsplan (onherroepelijk, medio 2024)

Start bouw (2024/2025)

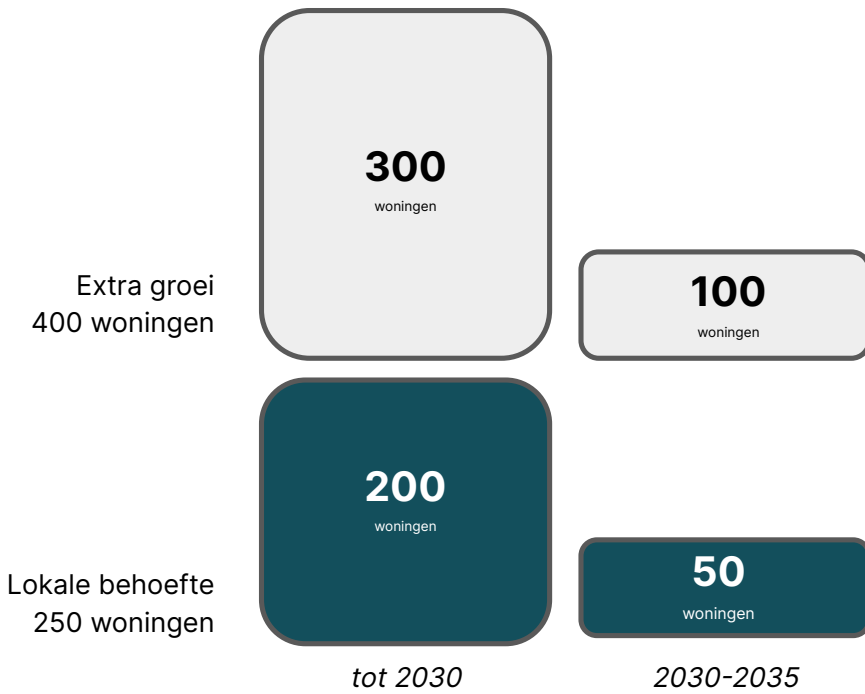


Dorpsvisie
2020 - 2025



Routekaart Wonen en
Voorzieningen
Bathmen

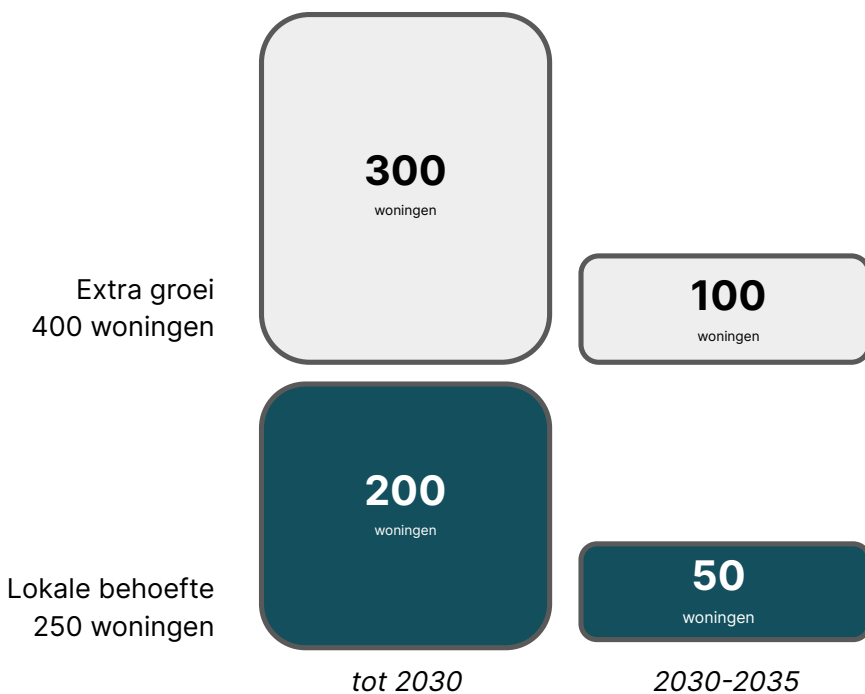
Woningbouwopgave volgens Routekaart



- (Opstroomende) gezinnen
- Jonge toestromers
- Sociale huurders
- Ruim en groen-woners
- Stedelingen op zoek naar een grondgebonden woning

- Ca 40% senioren
- Ca 40% jonge huishoudens
- Ca 20% gezinnen (C)PO

Indicatief woningbouwprogramma



| | 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 |

500 woningen, 6 potentiële locaties

(Meer dan) helft locaties nodig bij gemiddelde dichtheid van 25 won./ha

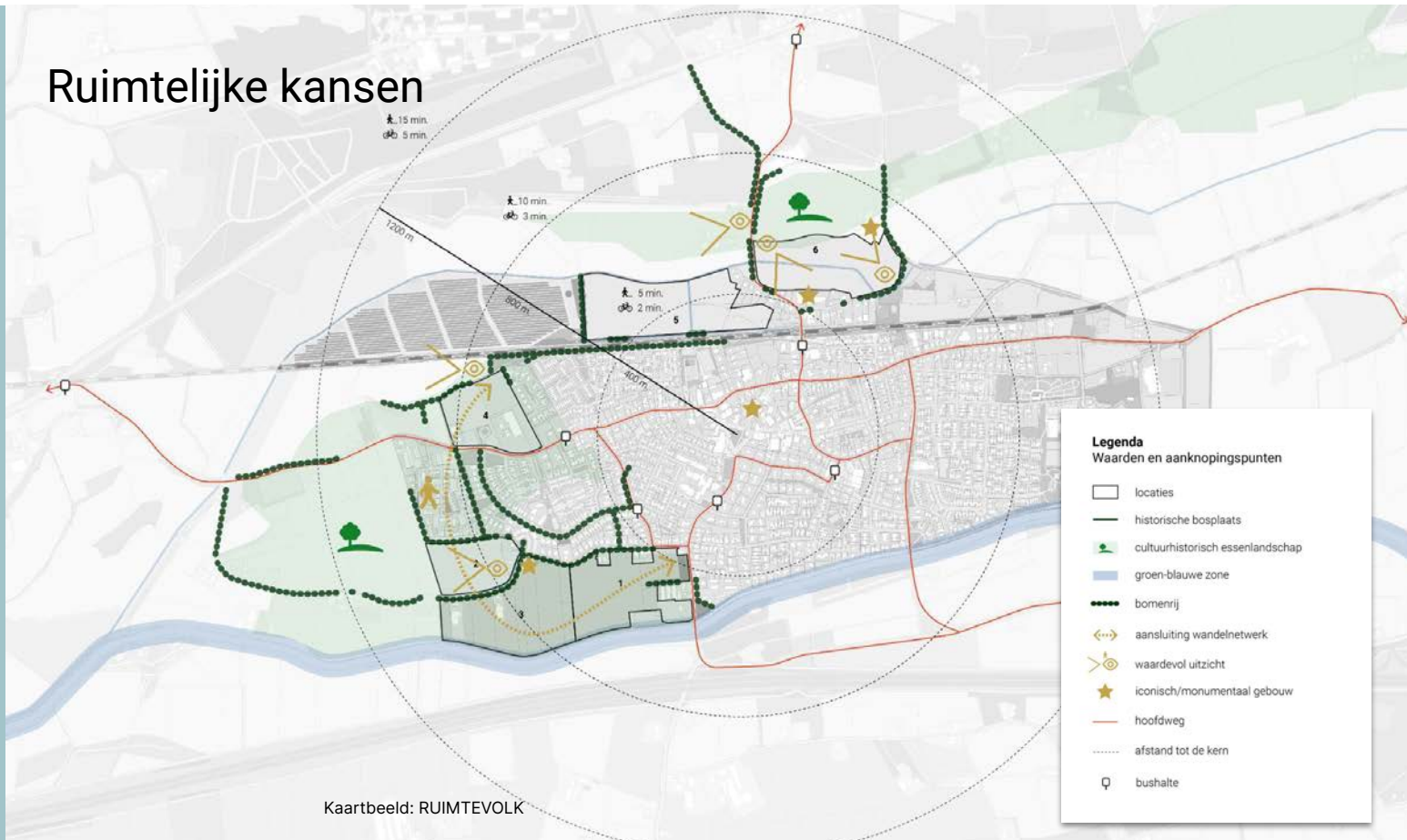
Legenda
Locatiegrootte

| | |
|---|--------|
| 1 | 6,7 ha |
| 2 | 3,6 ha |
| 3 | 7,8 ha |
| 4 | 4,9 ha |
| 5 | 8,6 ha |
| 6 | 5,6 ha |

Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

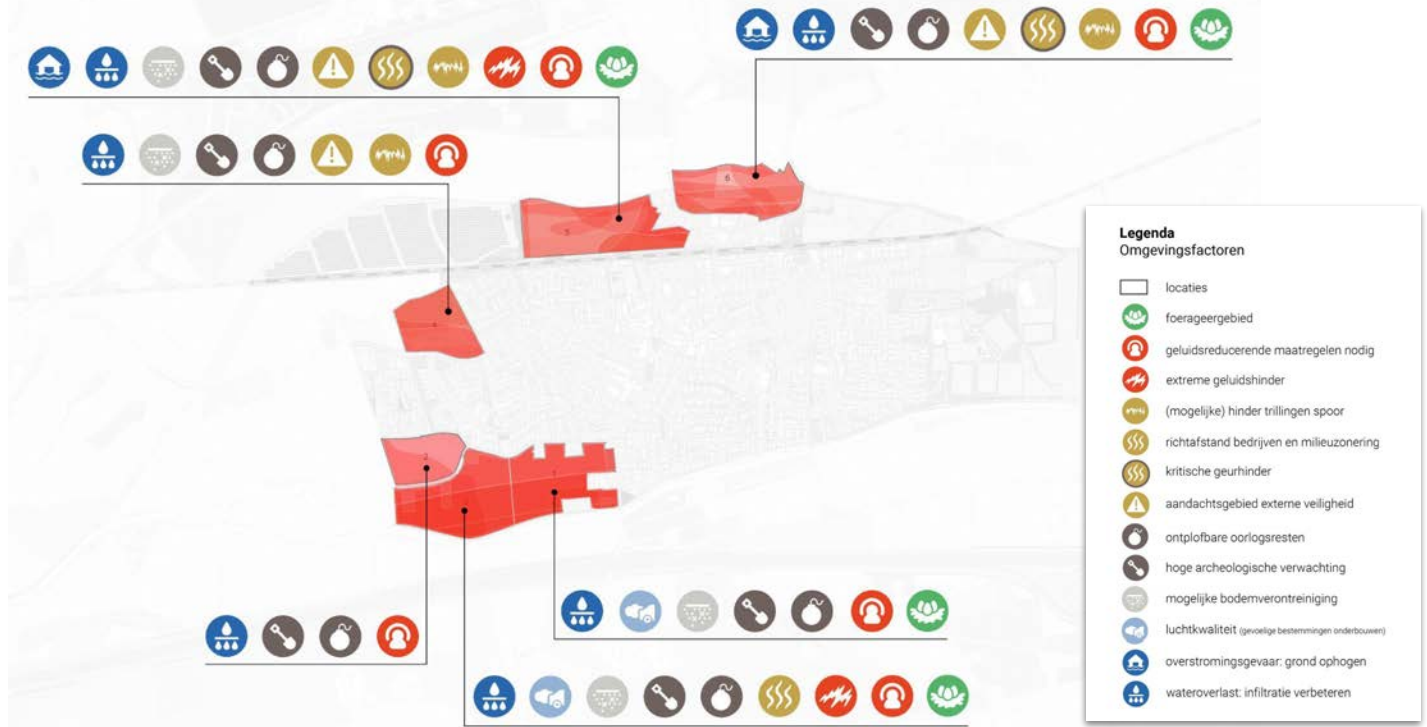
ANALYSE: RUIMTELIJKE KWALITEITEN EN OPGAVEN

Ruimtelijke kansen



ANALYSE: OMGEVINGSASPECTEN LOCATIES

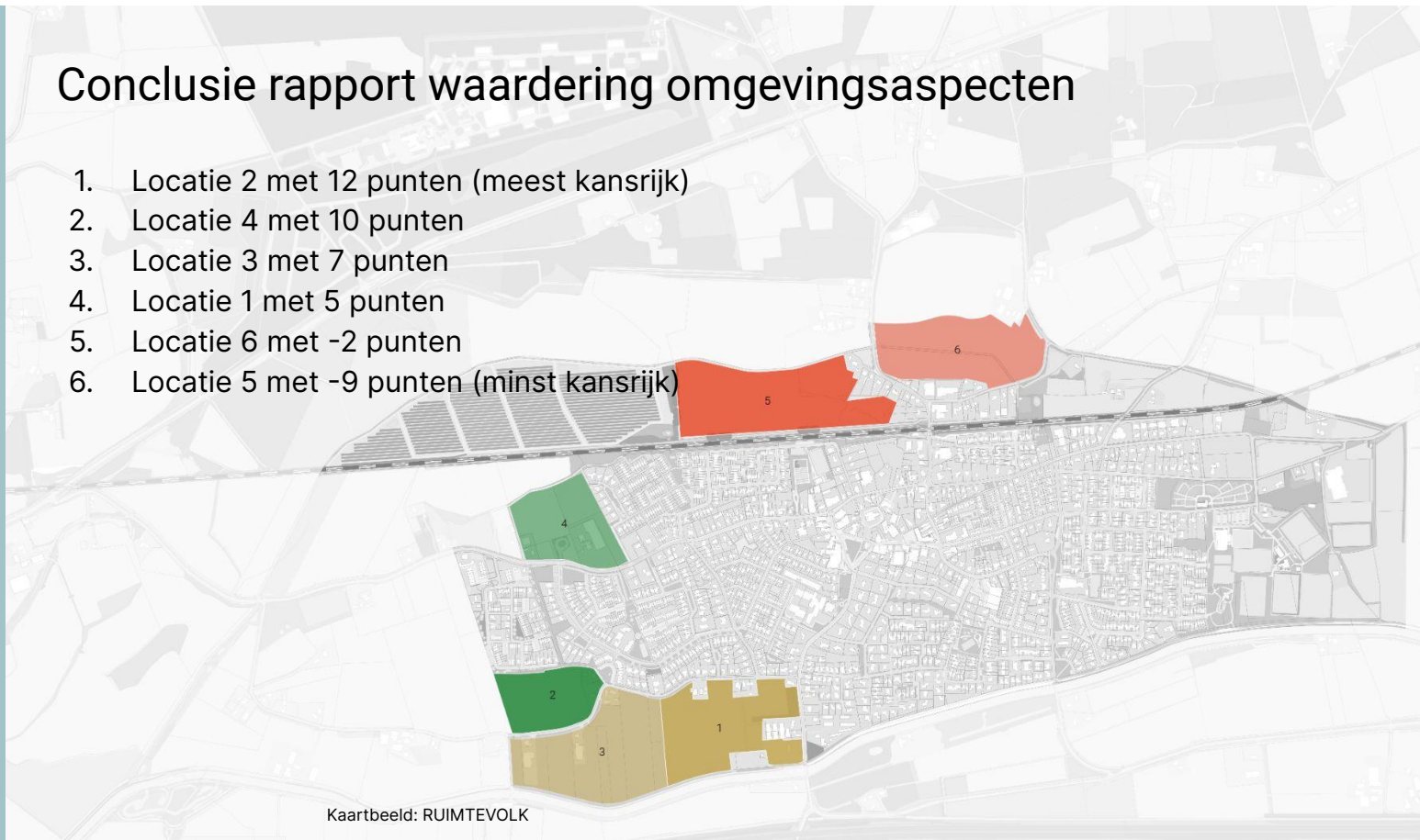
Omgevingsaspecten per locatie



Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

Conclusie rapport waardering omgevingsaspecten

1. Locatie 2 met 12 punten (meest kansrijk)
2. Locatie 4 met 10 punten
3. Locatie 3 met 7 punten
4. Locatie 1 met 5 punten
5. Locatie 6 met -2 punten
6. Locatie 5 met -9 punten (minst kansrijk)

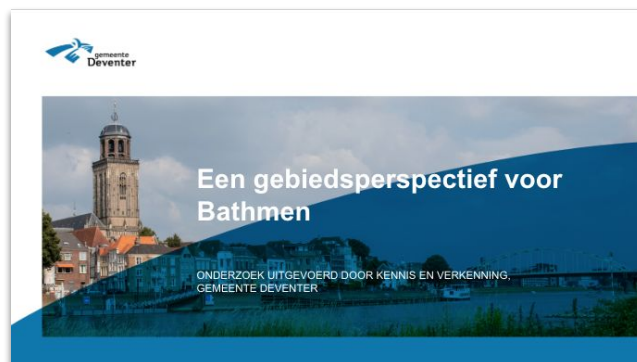


Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

ANALYSE: ENQUÊTES (HUIS-AAN-HUIS & SWIPOCRATIE)

Respons

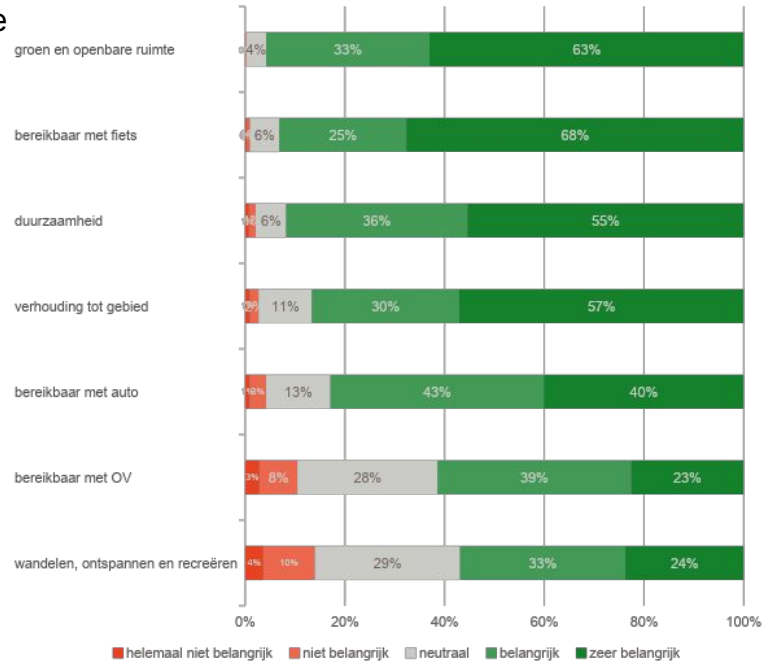
- Ruim 500 ingevulde huis-aan-huis enquêtes
- Ruim 300 ingevulde Swipocratie-enquêtes door jongeren <35 jaar
 - ◆ 2/3e uit Bathmen
 - ◆ Helft woont bij familie
 - ◆ 1/3e woont samen
- Beide rapportages binnenkort op de website



Belangrijkste bouwstenen woonomgeving

1. Kwaliteit groen/openbare ruimte
2. Fietsvriendelijk
3. Duurzaamheid
4. Relatie met gebied
5. Autovriendelijk

→ Jongeren bevestigen dit beeld in Swipocratie-enquete



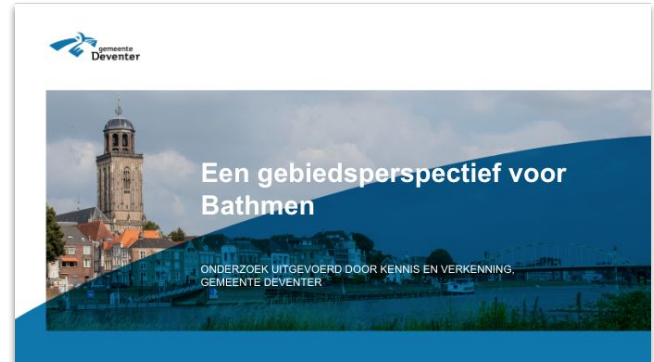
Vervolg woonomgeving jongeren

- Grote voorkeur gemixt wonen
- Jongeren gebruiken overwegend de fiets en de auto voor werk/studie
- 1 op de 5 ziet zichzelf in de toekomst een deelauto gebruiken, een groot deel gebruikt (ook) een eigen auto
- Groen voor de deur vinden jongeren even belangrijk als parkeren voor de deur
- Jongeren denken wisselend over woonmilieus; dit zagen we ook in dorpsatelier #1



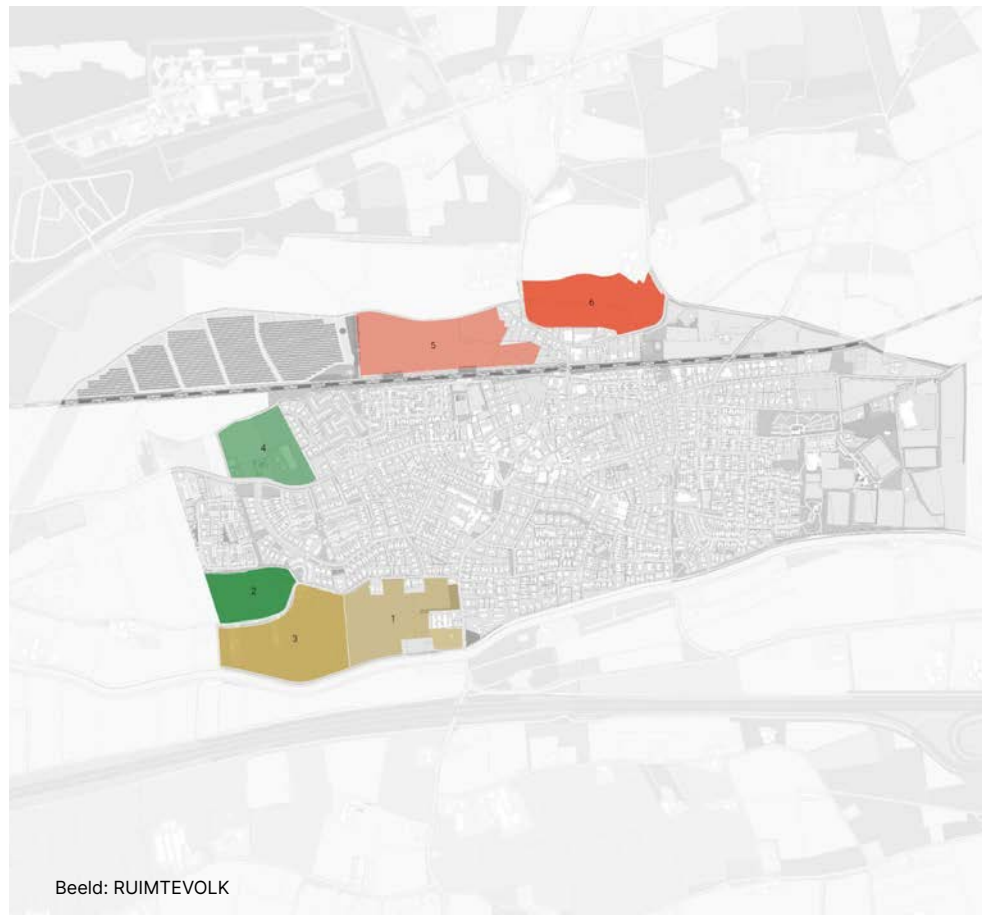
Samenvatting enquêtes

- Bathmenaren staan over het algemeen positief tegenover ontwikkeling, wel zorg over kwalitatieve invulling
- Onderschrijving doelen routekaart en belang bouwen voor jonge huishoudens en senioren
- Landelijke, groene en dorpse karakter behouden
- Veel interesse om te wonen op één van de locaties (3/4 van de jongeren)
- Openbaar groen en duurzaam bouwen van groot belang



Voorkeur locaties huis-aan-huis enquête

1. Locatie 2
2. Locatie 4
3. Locatie 1
4. Locatie 3
5. Locatie 5
6. Locatie 6



Beeld: RUIMTEVOLK

DORPSATELIER 5 OKTOBER 2022





Algemeen beeld eerste Dorpsatelier

- Veel behoefte aan woningen voor senioren en starters, zowel koop als huur.
- Wisselende behoeften / beelden over woontypologieën/woonsferen
- Appartementen tot 3-4 lagen wenselijk mits kwalitatief hoogwaardig
- Groen en duurzaamheid belangrijke thema's
- Dorpsranden verdienen aandacht
- Mobiliteit: fiets, auto en graag frequenter OV (trein)
- Snelheid

SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Meeste potentie

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 |

CONCEPT GEBIEDSPERSPECTIEF

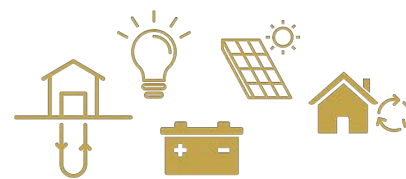
Algemene uitgangspunten

- **Duurzaam: energiezuinig en circulair**
 - Energiezuinige / -leverende woningen
 - Verkennen mogelijkheden collectieve energievoorziening
 - Woningbouw zoveel mogelijk circulair ontwikkelen

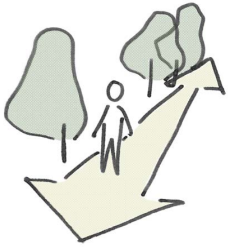
- **Slimme mobiliteit**
 - Voorrang voor fietser en voetganger in de wijk
 - Ruimte voor deelconcepten
 - Verbeteren OV-verbinding met Deventer (koppeling stationsontwikkeling)

- **Klimaatbestendig**
 - Wateropvang
 - Verdroging
 - Hittebestendige inrichting openbare ruimte

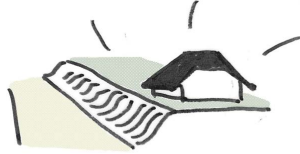
- **Natuurinclusief**
 - Biodiversiteit
 - Natuurwaarden
 - Beleving en gebruik



Ruimtelijke bouwstenen



Aansluiten op
bestaande
structuren



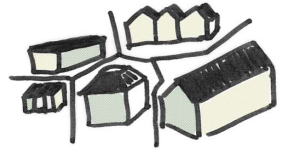
Verankeren van
cultuurhistorisch
DNA



Markante
nieuwe
dorpsrand



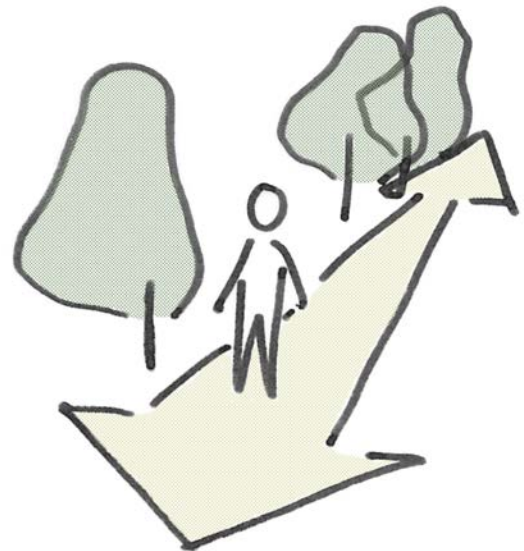
Groene,
gezonde en
klimaatrobuuste
leefomgeving



Mozaïek van
woonmilieus

BOUWSTEEN 1

Aansluiten op bestaande structuren



Aansluiten op bestaande structuren

→ tussendoortjes/ommetjes fiets en voetganger afronden

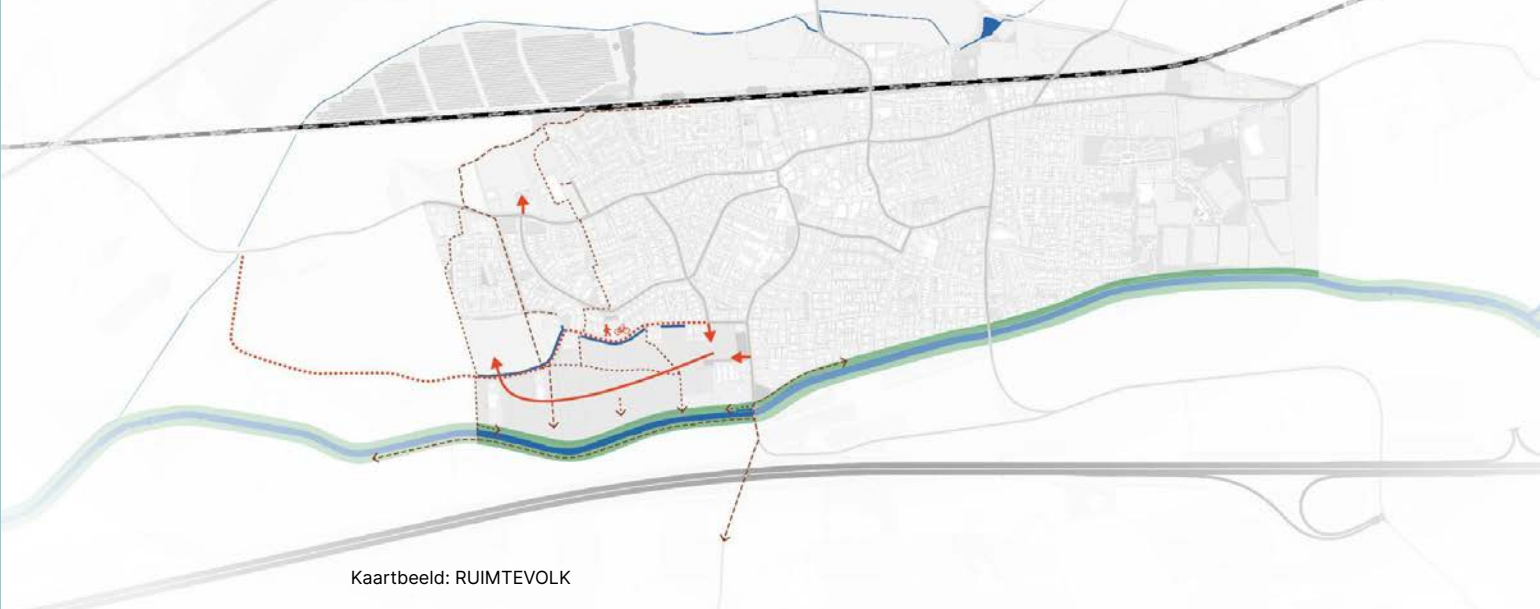


Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

Aansluiten op bestaande structuren

→ infrastructuur

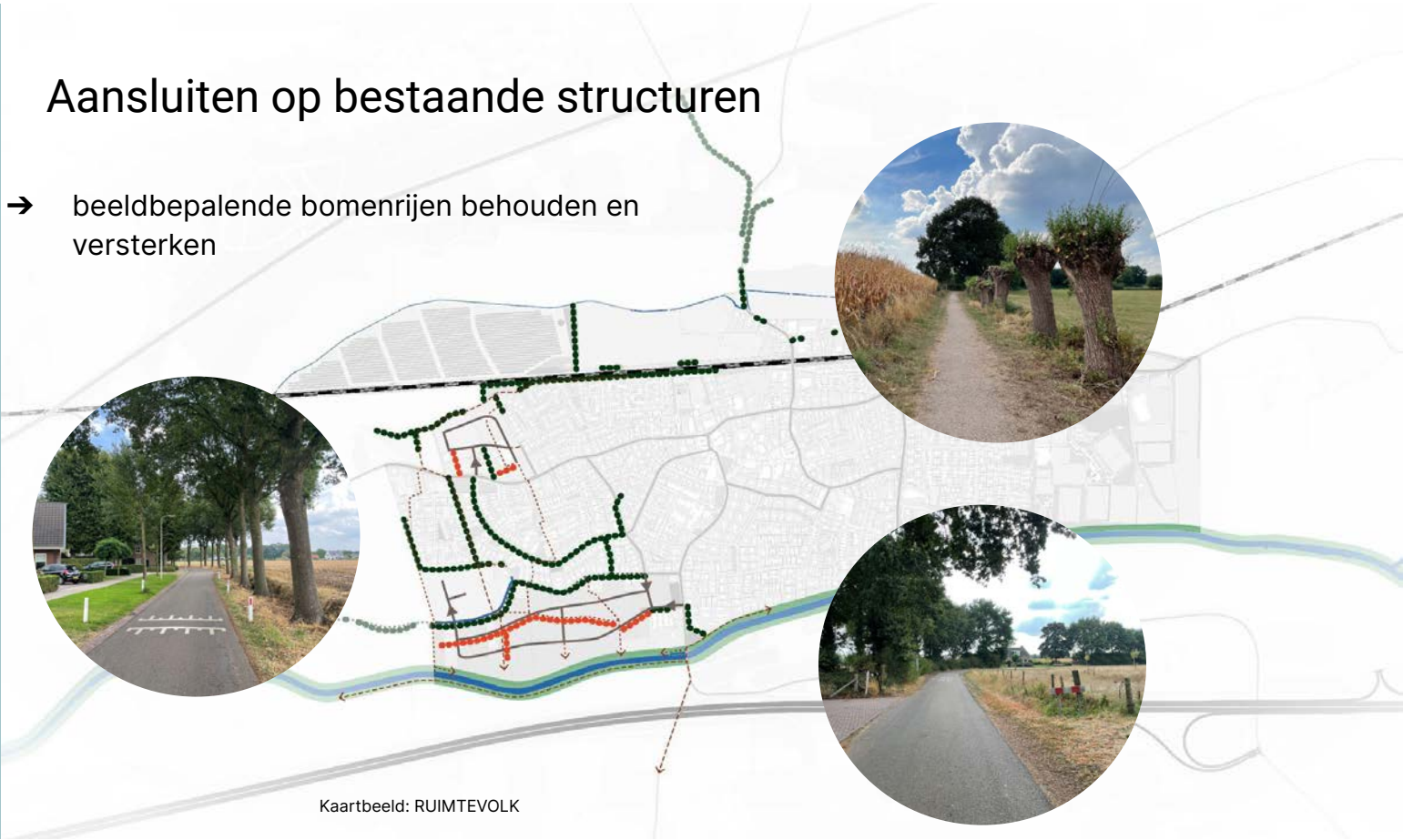
- ◆ aansluiten op hoofdroutes (Deventerweg, Gorsseweg, Enklaan)
- ◆ Woertmansweg afwaarderen als hoofdroute en sloten verbreden voor wateropvang



Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

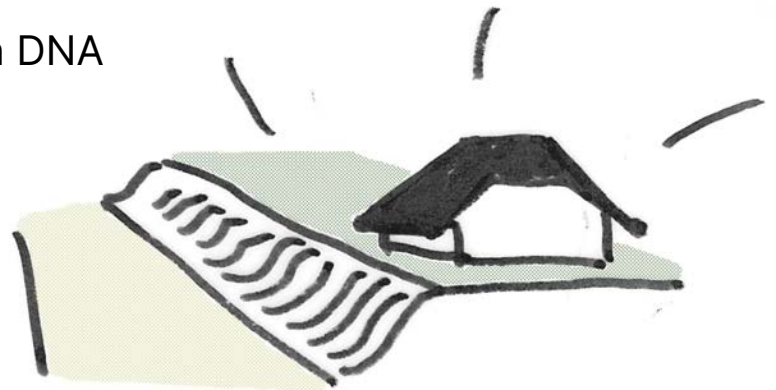
Aansluiten op bestaande structuren

→ beeldbepalende bomenrijen behouden en versterken



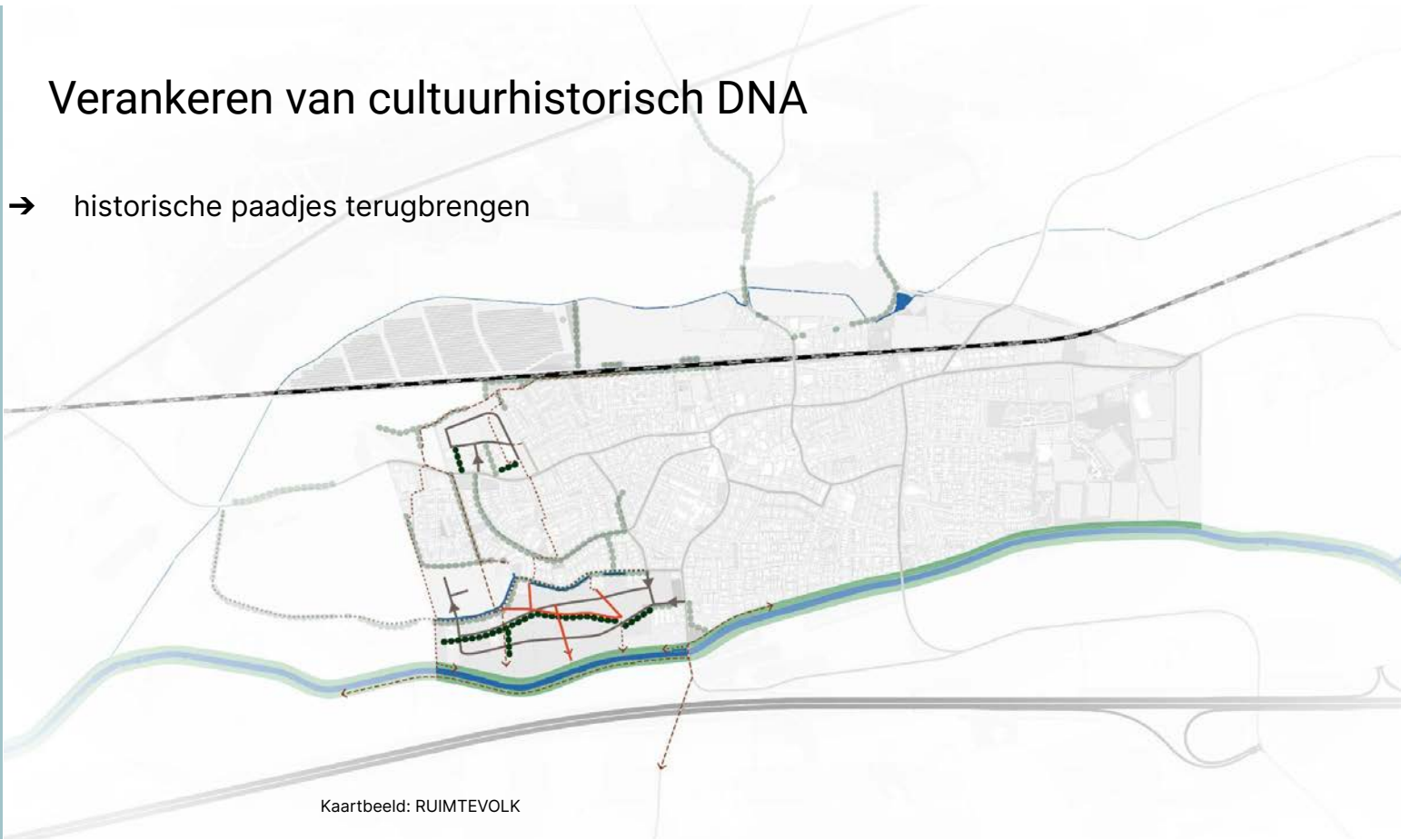
BOUWSTEEN 2

Verankeren van cultuurhistorisch DNA



Verankeren van cultuurhistorisch DNA

→ historische paadjes terugbrengen



Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

Verankeren van cultuurhistorisch DNA

→ inbedden van en voortbouwen op bestaande erven



Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

Verankeren van cultuurhistorisch DNA

- ruimte bieden aan gemeentelijke monumenten
- waardevolle zichtlijnen op oude essen bewaren



Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

Verankeren van cultuurhistorisch DNA

- behoud belevingswaarde essenlandschap en monumenten
 - ◆ locatie 6 aanmerken als vrij te houden gebied
- buurtweide als hart van de nieuwe ontwikkelingen



Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

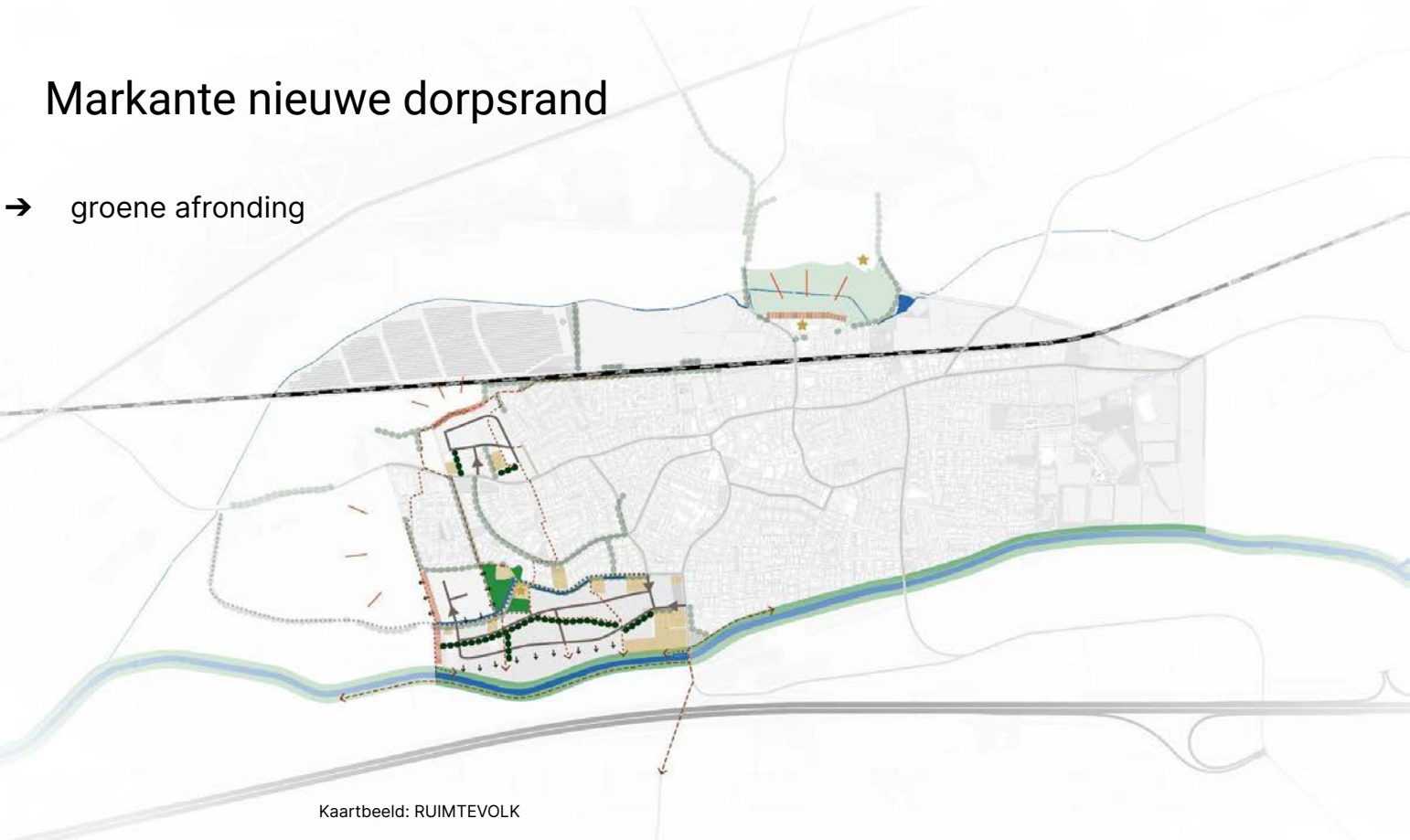
BOUWSTEEN 3

Markante nieuwe dorpsrand



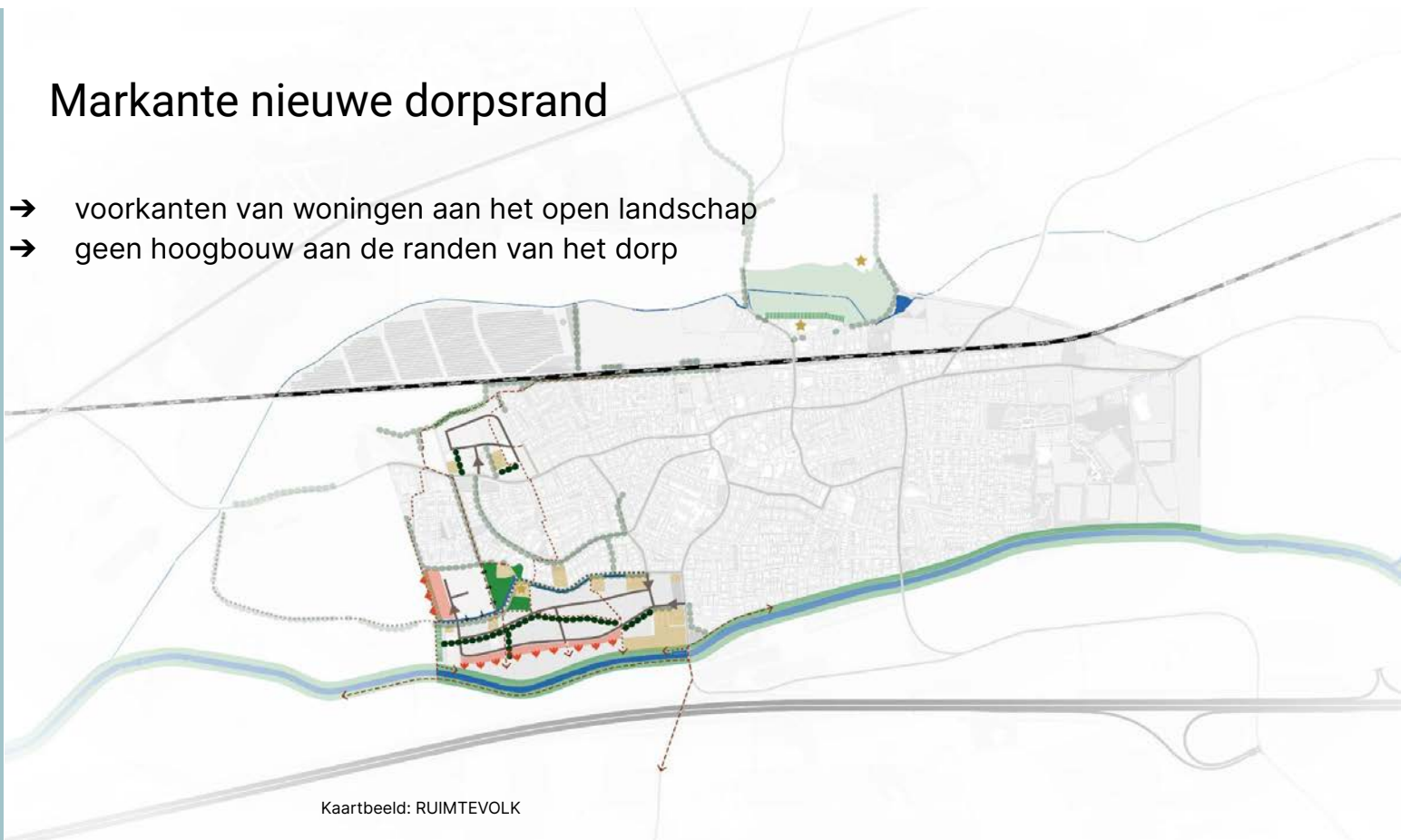
Markante nieuwe dorpsrand

→ groene afronding



Markante nieuwe dorpsrand

- voorkanten van woningen aan het open landschap
- geen hoogbouw aan de randen van het dorp



Markante nieuwe dorpsrand

- afwisseling tussen bomenrijen, groenstroken/boschages en voorkanten



Markante nieuwe dorpsrand

→ studiegebied station breder benaderen voor een zorgvuldige inpassing



BOUWSTEEN 4

Groene, gezonde en klimaatrobuuste leefomgeving



Groene, gezonde en klimaatrobuuste leefomgeving

- beleefbaar maken van de Schipbeek; kade toegankelijk
- wandelen, spelen, ontmoeten en rusten in het groen



Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

Groene, gezonde en klimaatrobuuste leefomgeving

- grote waterpartij voor opvang en vertraagde afvoer bebouwd gebied
- buffer externe veiligheidszone snelweg
- biodiverse beplanting



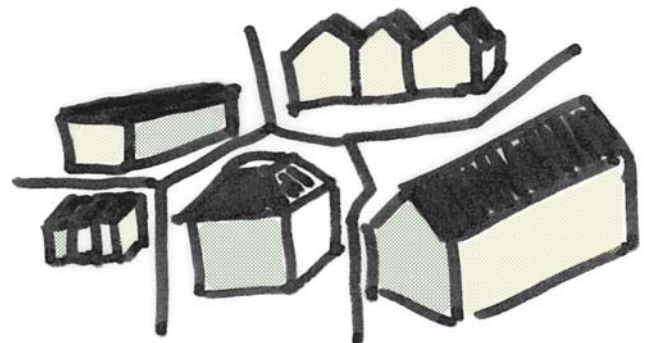
Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

Groene, gezonde en klimaatrobuuste leefomgeving

- aaneenschakeling van groene routes en ruimtes
- zo veel mogelijk onverhard oppervlak
- natuurinclusief ontwikkelen



BOUWSTEEN 5 Mozaïek van woonmilieus



Mozaïek van woonmilieus

- doorzetten dorps karakter
- grote diversiteit aan doelgroepen en typologieën
- mix van één- en meergezinswoningen



Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

Mozaïek van woonmilieus

- jongeren en starters



Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

Mozaïek van woonmilieus

→ senioren en zorgwoningen



Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

Mozaïek van woonmilieus

→ gezinnen



Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

Geleidelijke uitbreiding: een mogelijke volgorde

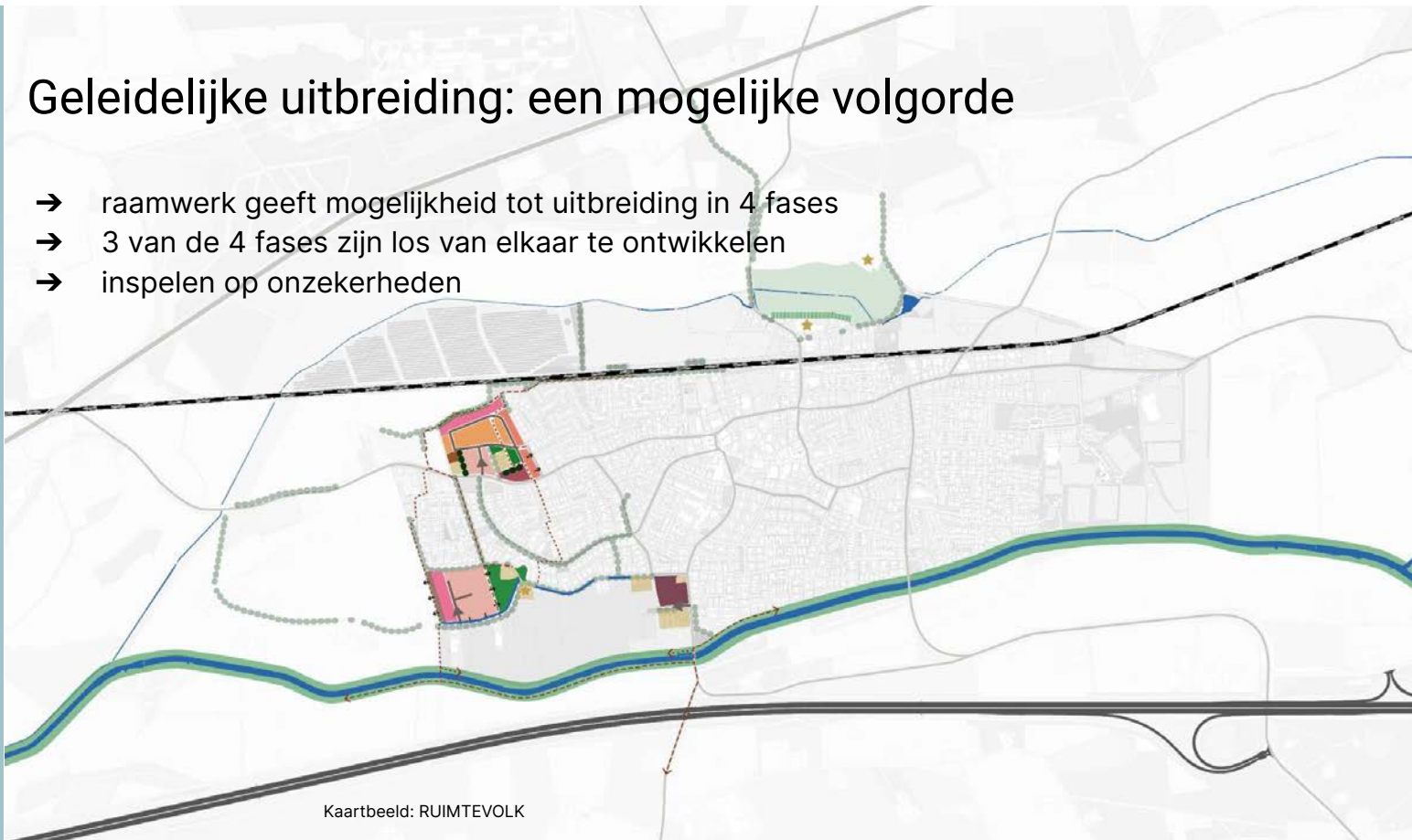
- raamwerk geeft mogelijkheid tot uitbreiding in 4 fases
- 3 van de 4 fases zijn los van elkaar te ontwikkelen
- inspelen op onzekerheden



Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

Geleidelijke uitbreiding: een mogelijke volgorde

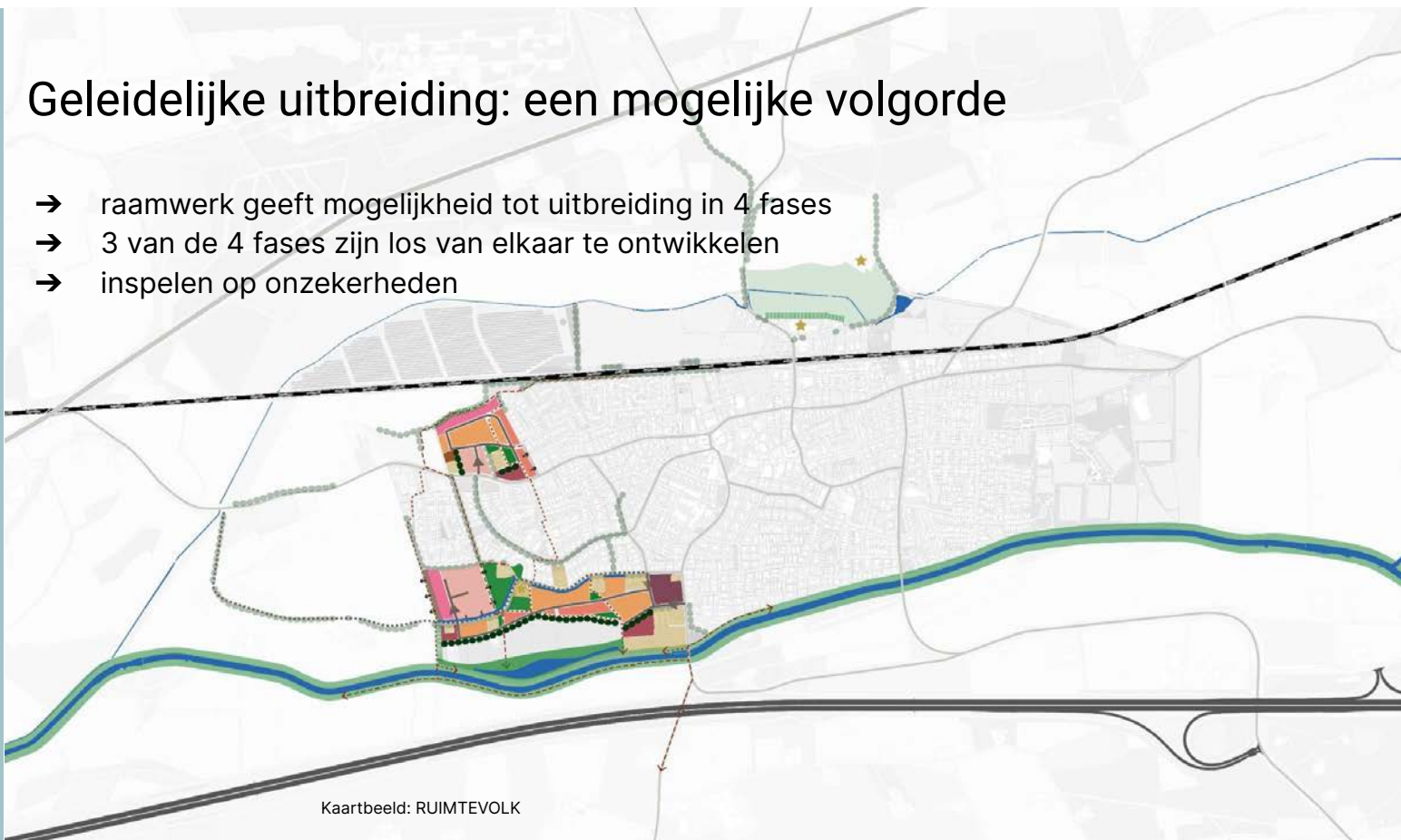
- raamwerk geeft mogelijkheid tot uitbreiding in 4 fases
- 3 van de 4 fases zijn los van elkaar te ontwikkelen
- inspelen op onzekerheden



Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

Geleidelijke uitbreiding: een mogelijke volgorde

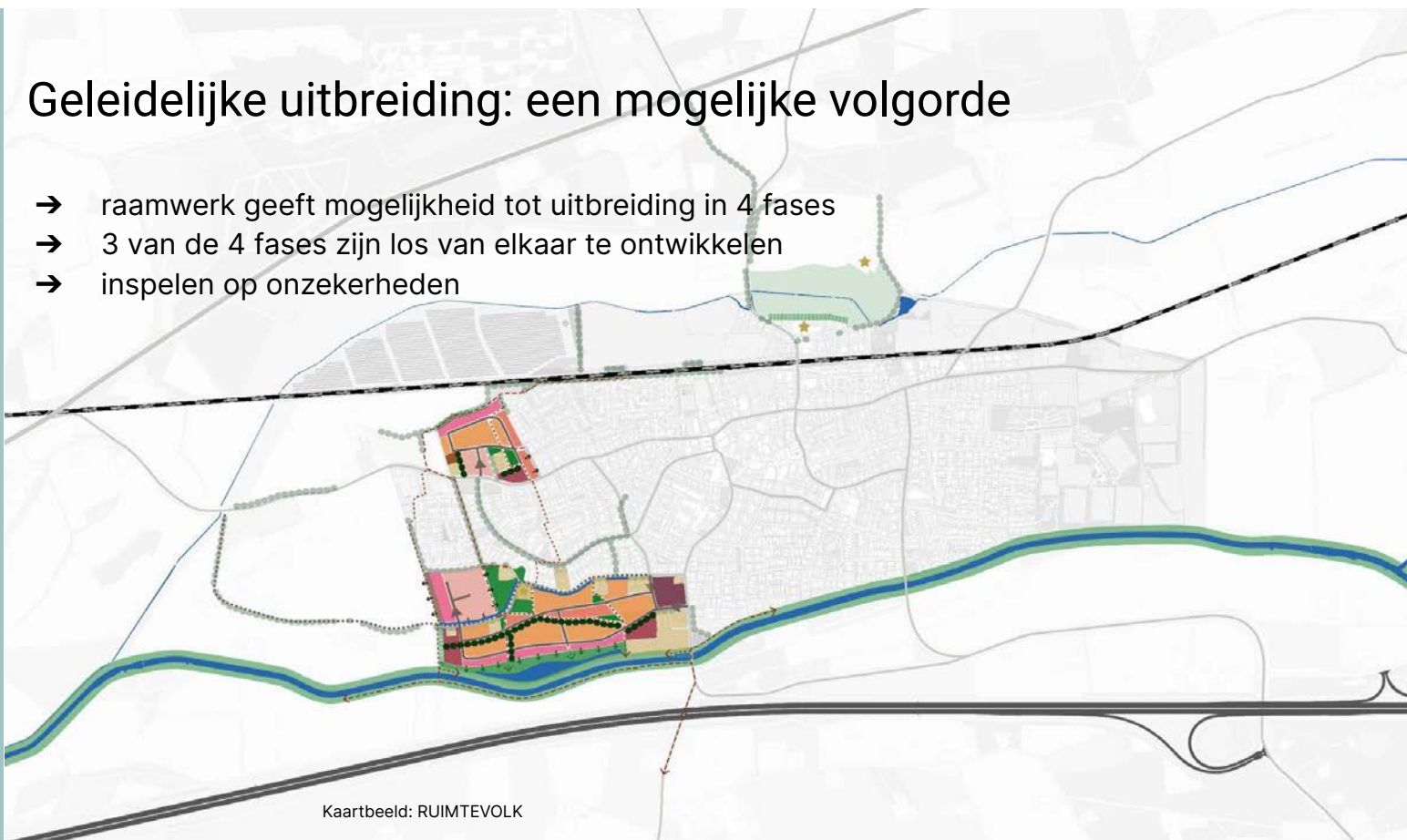
- raamwerk geeft mogelijkheid tot uitbreiding in 4 fases
- 3 van de 4 fases zijn los van elkaar te ontwikkelen
- inspelen op onzekerheden



Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

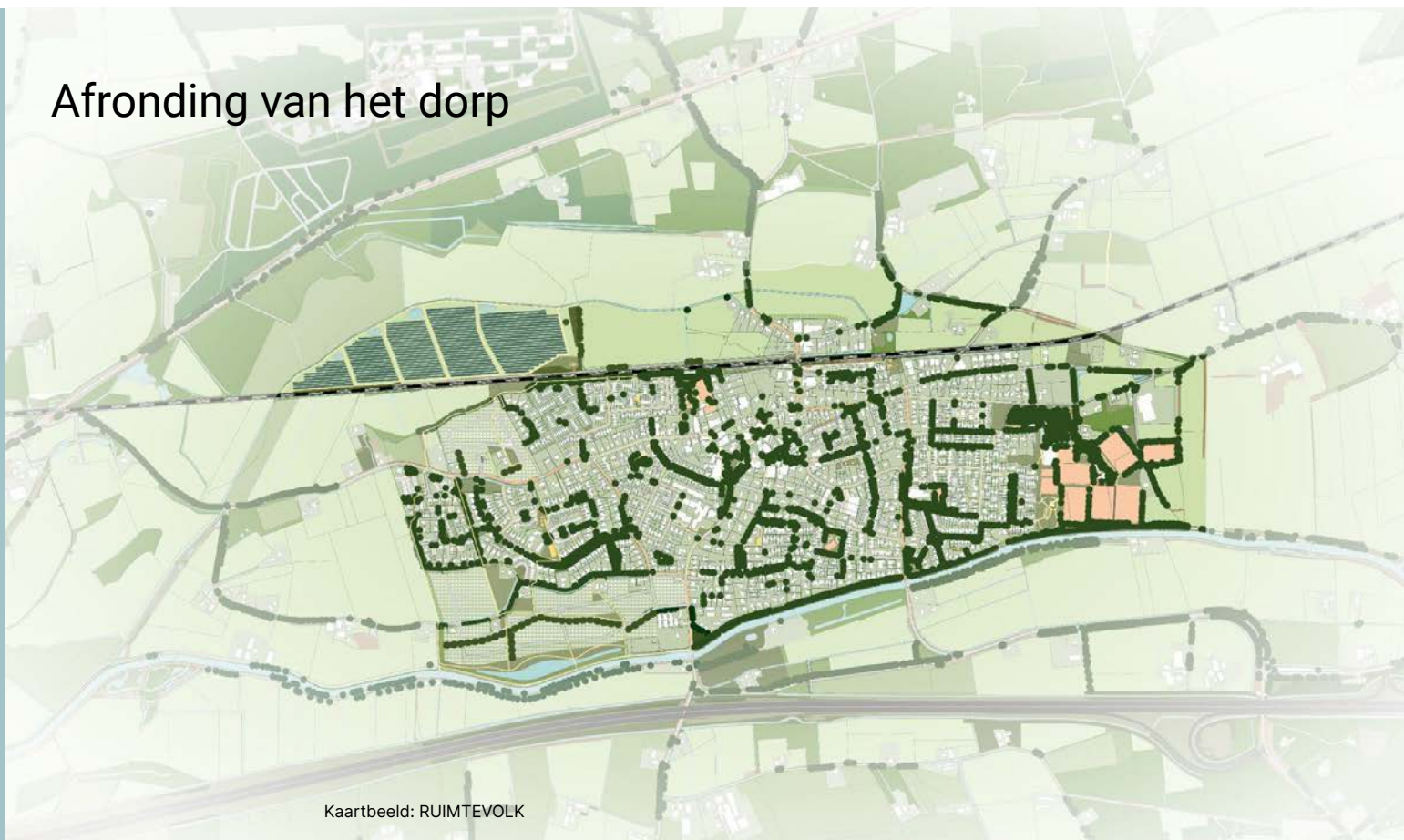
Geleidelijke uitbreiding: een mogelijke volgorde

- raamwerk geeft mogelijkheid tot uitbreiding in 4 fases
- 3 van de 4 fases zijn los van elkaar te ontwikkelen
- inspelen op onzekerheden



Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

Afronding van het dorp



Kaartbeeld: RUIMTEVOLK

WERKSESSIES

MEER INFO? KIJK OP
WWW.DEVENTER.NL/WONENBATHMEN

RU
IMTE
VOLK

Bronvermelding fotomateriaal

Gebruikte referentiebeelden van:

ECHO Urban design
Faro architecten
François Blazquez
Funda
Ginkel Groep
Jansman Bouw
Jasper Monster
Joep Rutgers
Jonkers Hoveniers
Klokgroep
Knarrenhof
Laurens Kuipers
Nanda Sluijsmans
Novito
OpZoom architecten
TSA Architecten
TWA architecten
Urban Synergy
Urbis
Weert de Gekste

Foto's op locaties in Bathmen: RUIMTEVOLK