

# Gebiedsperspectief Bathmen

Dorpsatelier #1  
5 oktober 2022

RUI  
MTE  
VOLK

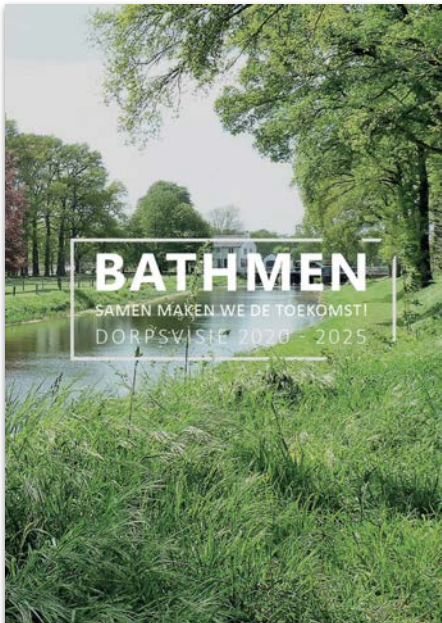


gemeente  
Deventer

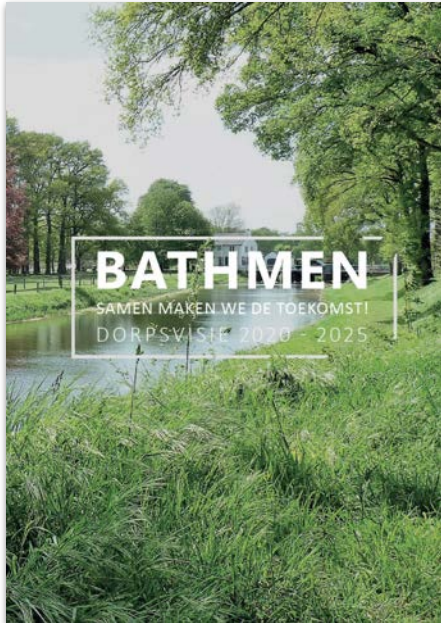
## Programma vanavond

- Presentatie
  - ◆ Aanleiding en context
  - ◆ Analyse ruimtelijke kwaliteiten en opgaven
  - ◆ Analyse milieu-aspecten
  - ◆ Uitkomsten enquête
- In groepen aan de slag
- Plenair afsluiten (21.00 uur)

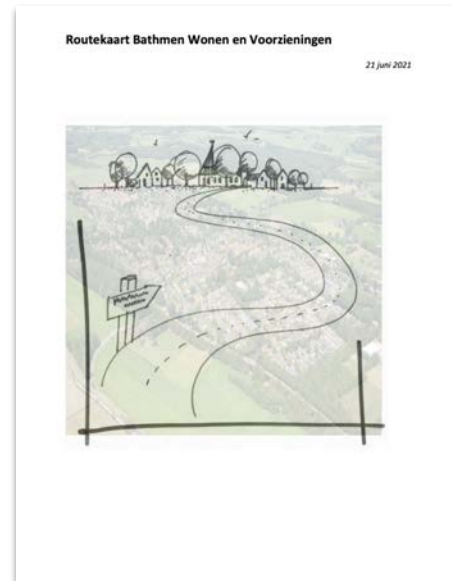
# AANLEIDING



Dorpsvisie  
2020 - 2025



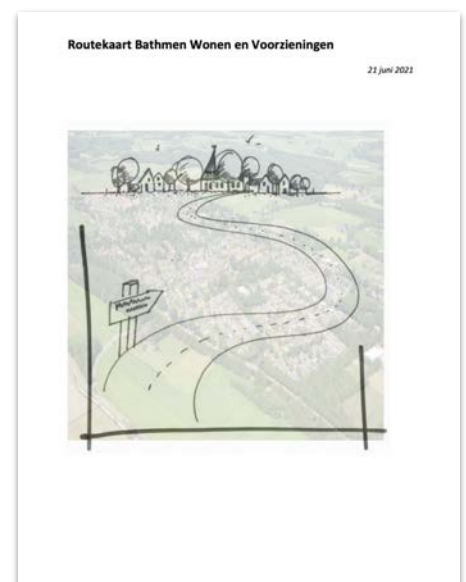
Dorpsvisie  
2020 - 2025



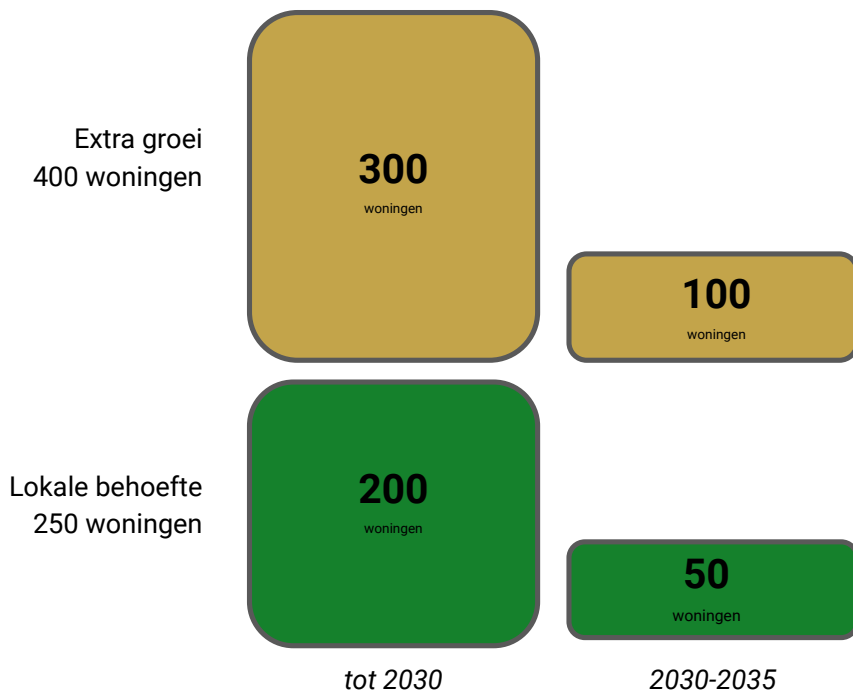
Routekaart Wonen en  
Voorzieningen Bathmen

## Routekaart Bathmen

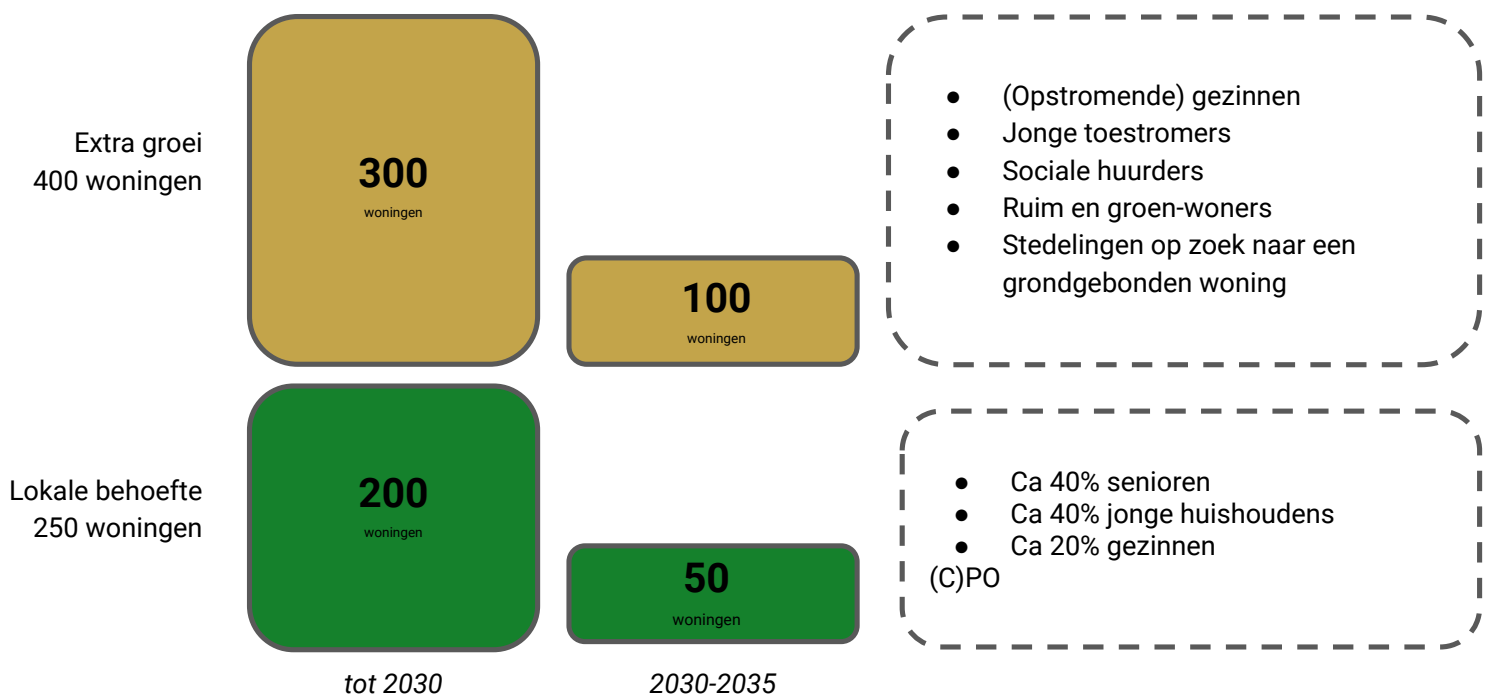
- Behouden + versterken voorzieningen,  
Groei van ca 1.850 woningen naar 2.500  
woningen (+ 650 won.):
  - ◆ Woningbouw lokale behoefte (+ 250  
won.)
  - ◆ Inzet op extra groei (+ 400 won.)
- Vastgesteld door gemeenteraad (dec. 2021)



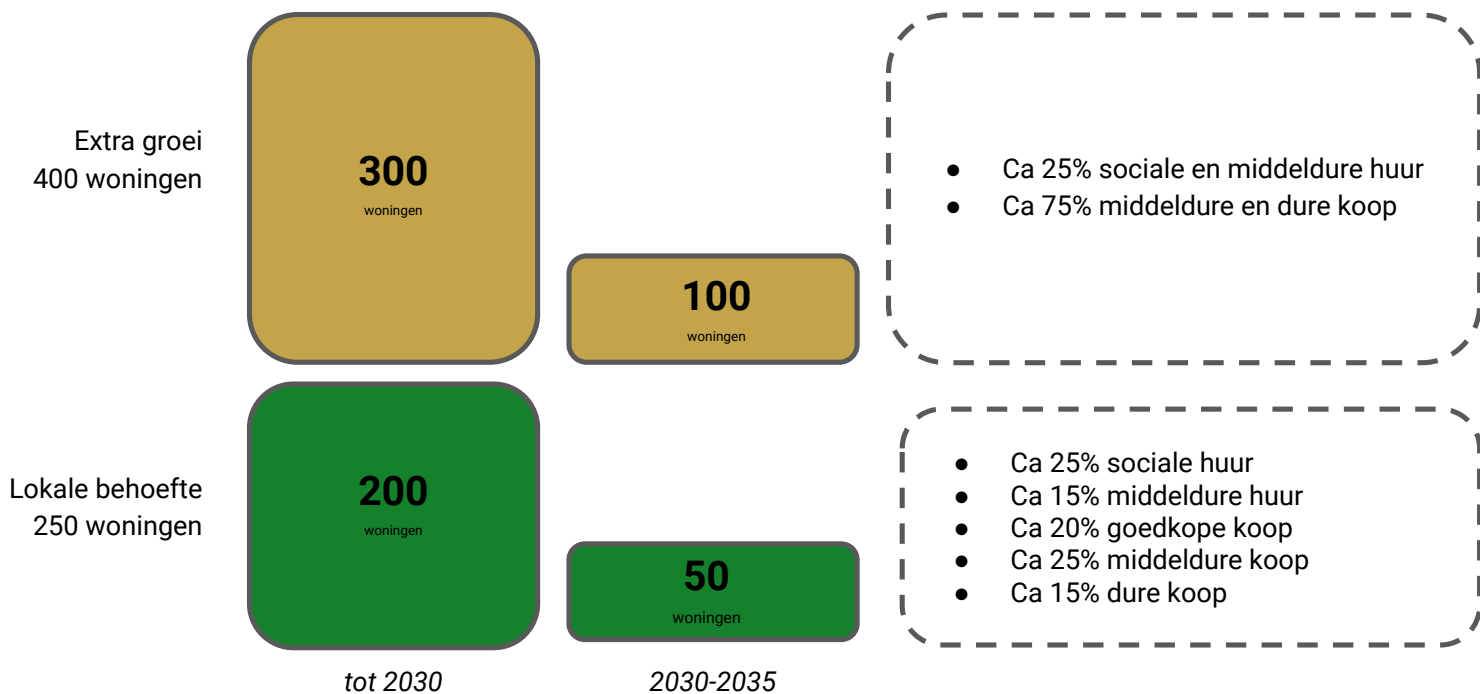
# Woningbouwopgave volgens Routekaart



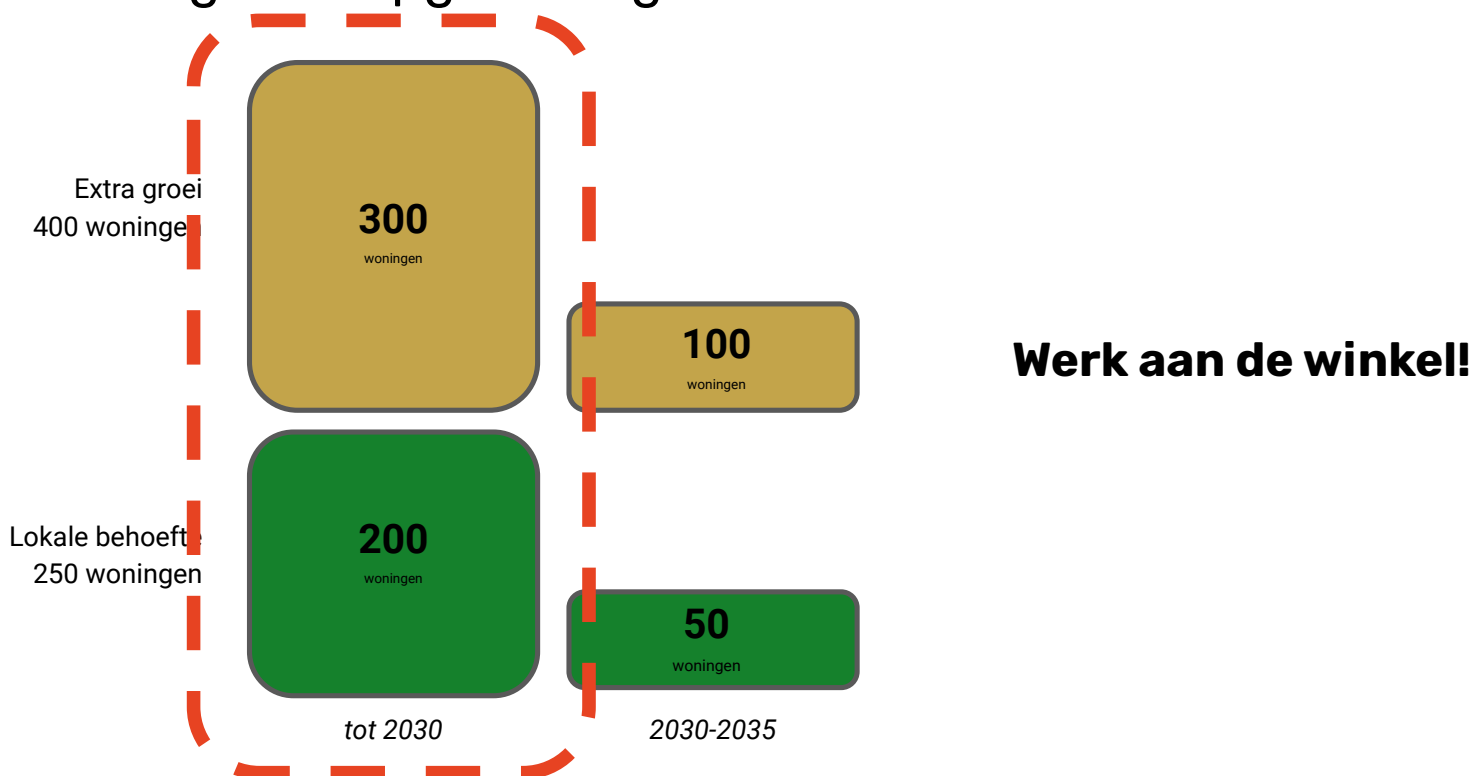
# Woningbouwopgave volgens Routekaart



# Woningbouwopgave volgens Routekaart



# Woningbouwopgave volgens Routekaart





# 500 woningen, 6 potentiële locaties

→ Circa helft van 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



## Werk aan de winkel!

### Fase 1: Gebiedsperspectief (Q1 2023)

- 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 (2025?)

## Proces Gebiedsperspectief

- Dorpsatelier 1: analyse woonbehoeften (vandaag)
- Dorpsatelier 2: voorstel (varianten) raamwerk (17 november 2022)
- Afronding Gebiedsperspectief

## Presentaties analyses

- Ruimtelijke kwaliteiten en opgaven
- Resultaten analyse milieu-aspecten
- Uitkomsten enquête

# RUIMTELIJKE KWALITEITEN EN OPGAVEN



Beeld: RUIMTEVOLK

## Historische ontwikkeling

- Historische dorpskern en langs wegen
- Bijzondere concentratie bedrijvigheid andere kant spoor
- Concentrisch uitgebreid
- Nu met een 'staartje'





Hotel „BOODE“ Ba



Brink — Bathmen.



BATHMEN, DE KOEKENDUK



Dorpsstraat. Bathmen

Verbinding  
platteland,  
dorp én stad



**SGW BATHMEN**

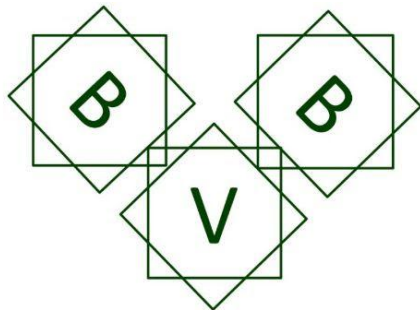
Zaterdag 29 okt.      Zondag 30 okt.

- B / L pony's
- B paarden
- M pony's
- B / L / M Paarden

Hechte, gezellige  
gemeenschap...







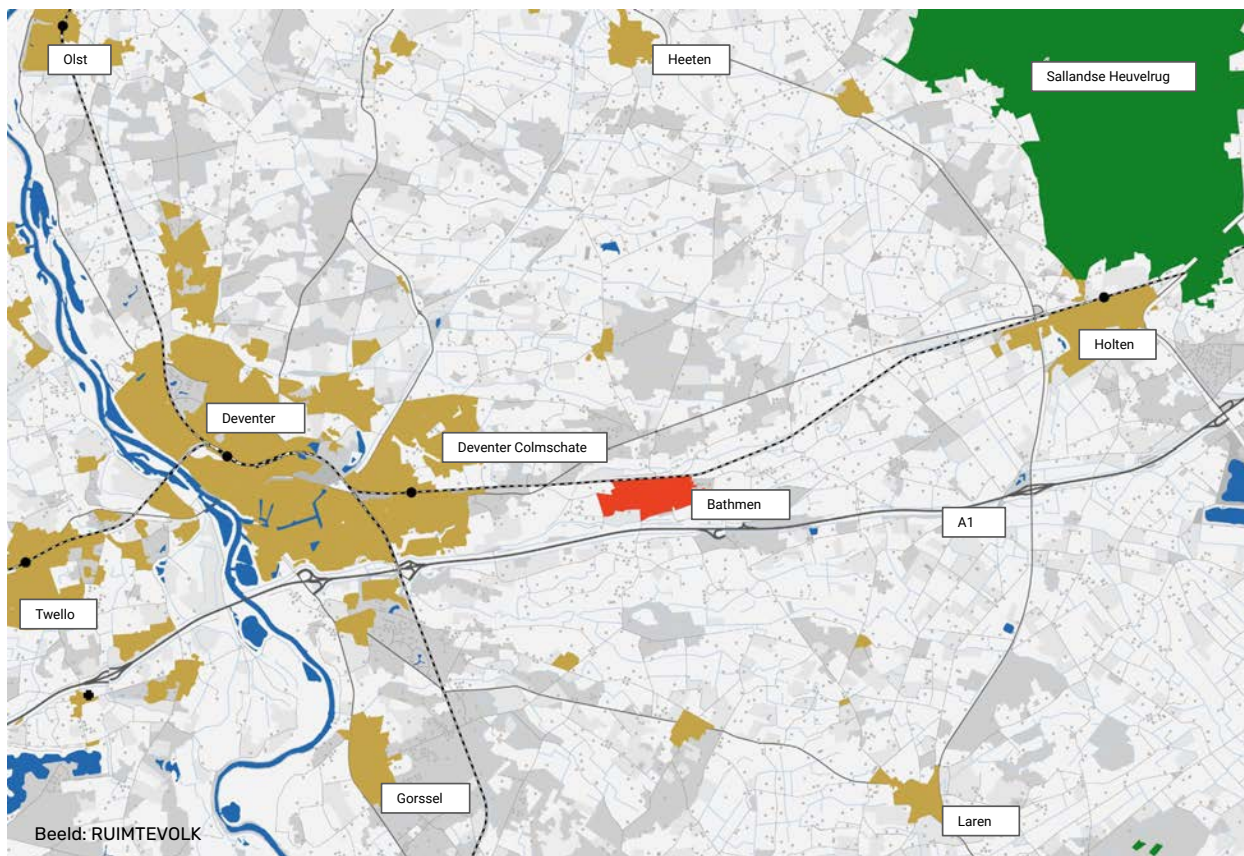
**Belangenvereniging  
Bathmen**

# UITNODIGING

Feestelijke opening Energiecafé Noaber-Energie



...en actieve,  
ondernemende  
gemeenschap

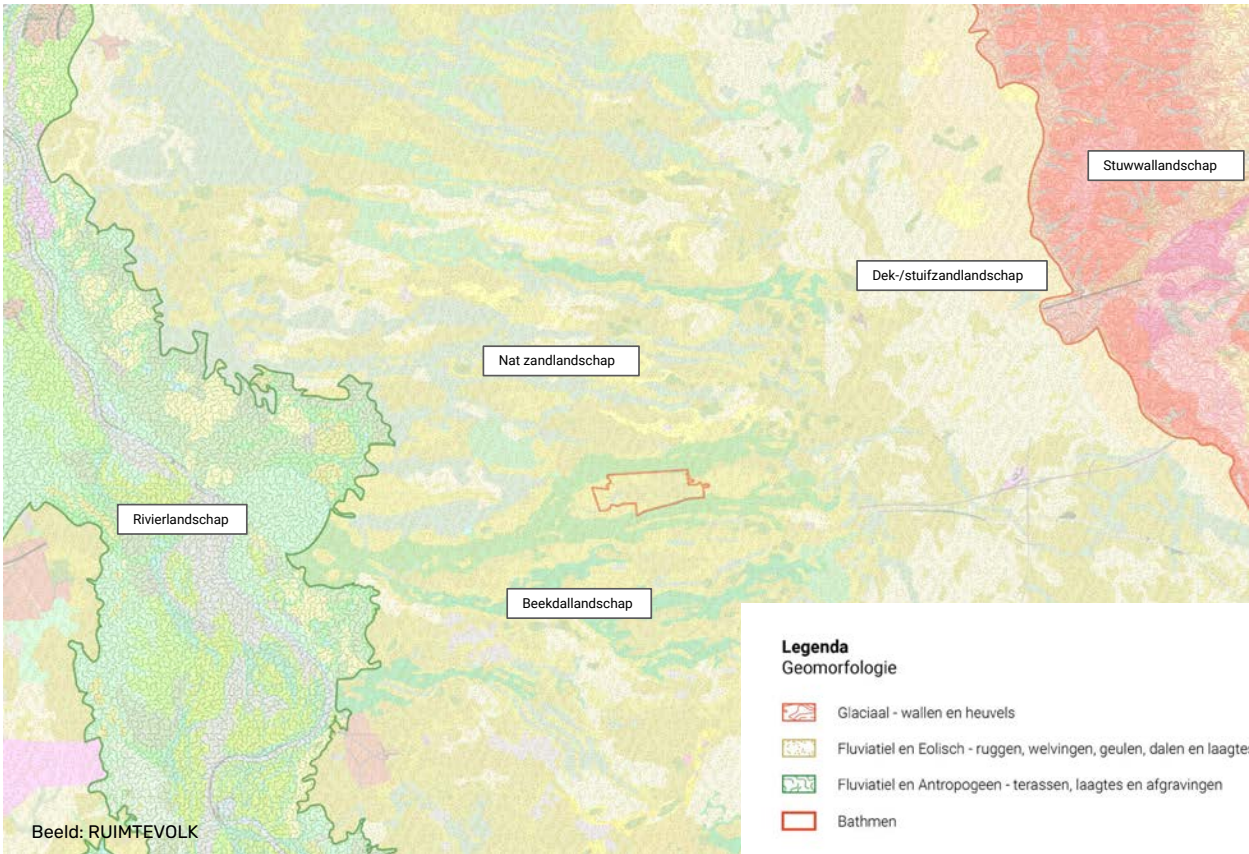


Beeld: RUIMTEVOLK

## Ligging in de regio

- Tussen spoor en snelweg
- Op fietsafstand van Deventer
- Dichtbij natuurgebied Sallandse Heuvelrug

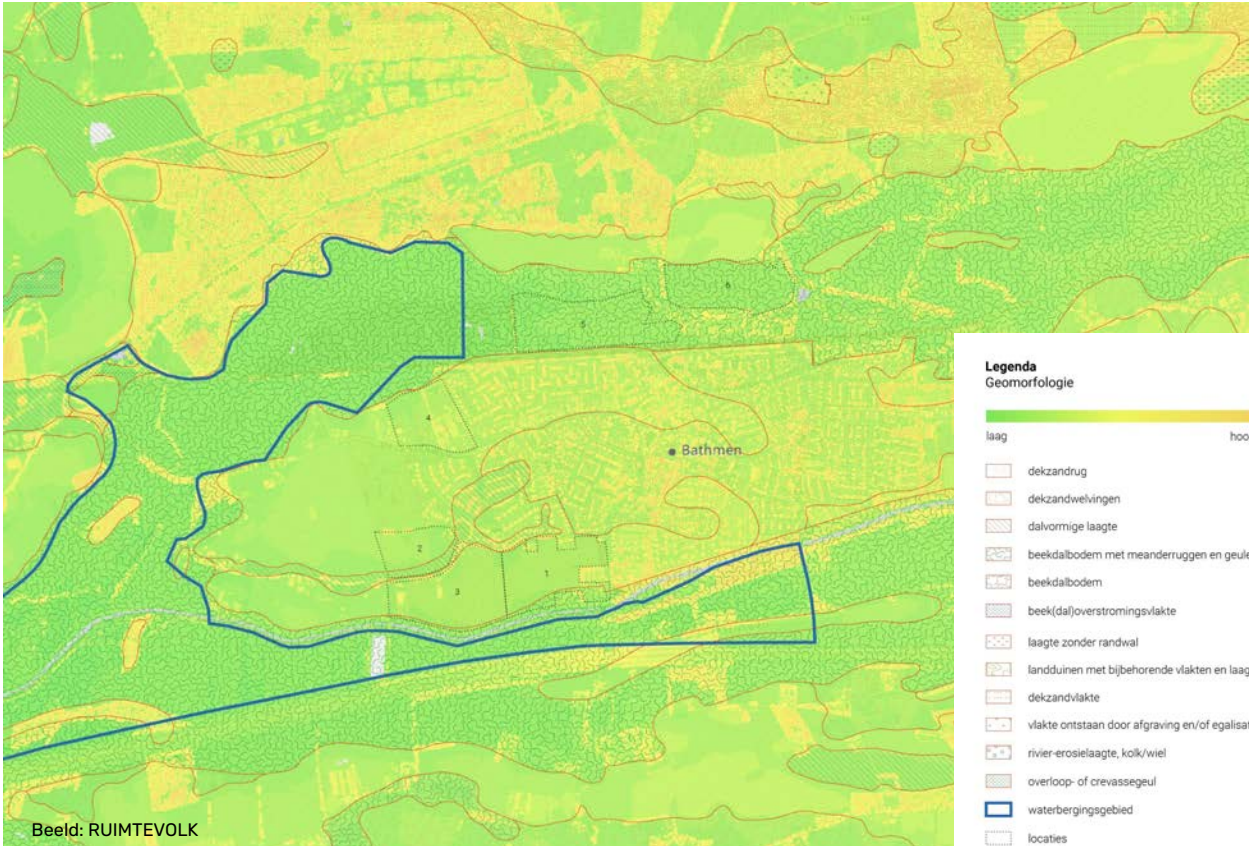




### Oost-Nederlandse zandgronden

- Gelegen in beekdallandschap met variërende hoogte
- Tussen stuwwallandschap en rivierlandschap van de IJssel

RCH-3CHC7

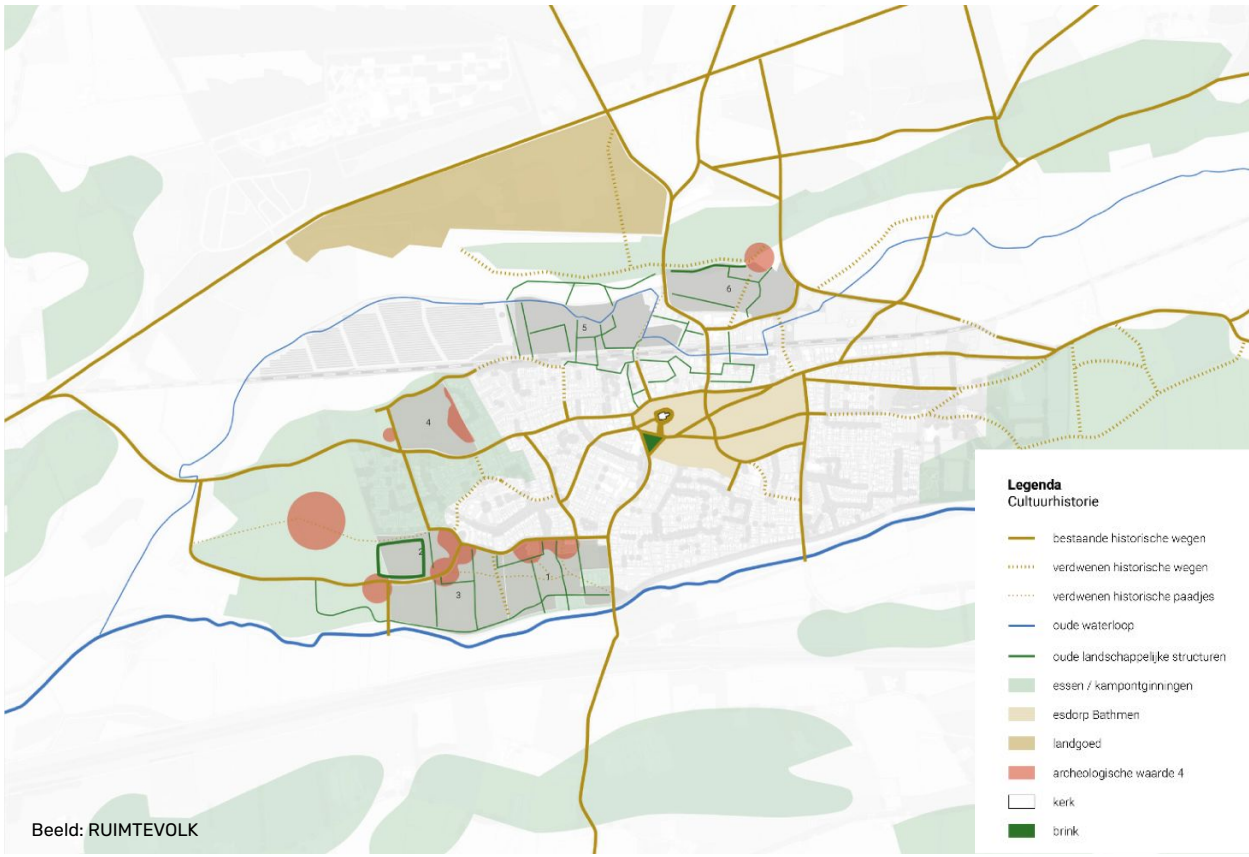


### Dekzandrug en beekdalbodems

- Locaties 5 en 6 liggen in beekdal dat ook gedeeltelijk dienst doet als retentiegebied
- Locaties 1-4 liggen op dekzandrug

RCH-3CHC7





Beeld: RUIMTEVOLK

### Historische structuren

- Kerk en brink als hart van het dorp
- Historische wegen
- Lange bewonings-geschiedenis
- Agrarisch esdorp

RCH-HCHC



### Cultuurhistorisch landschap

- Hoogte-verschillen door vroegere potstallen > essen
- Bijzonder bedrijven-cluster met iconische schoorsteen op locatie 6

RCH-HCHC





### Kenmerkend essenlandschap

- 'Kamers' van slingerende wegen en bomenrijen
- Mooi zichtbaar op locaties 4 en 6

RCHH-ZHCHZ



### Kenmerkend essenlandschap

- Overgang dorp - open uitzicht - dichte bosrand
- Behoud van openheid locatie 5 is zeer belangrijke landschapelijke waarde

RCHH-ZHCHZ







## Ecologie

- Bomenlanen en watergangen zijn belangrijke landschaps-structuren
- Locatie 1, 3, 5 en 6 zijn foerageergebieden
- Spel van open-gesloten zorgt voor bijzondere momenten van uitzicht

RCH-3HCH-3



## Schipbeek

- Natuurlijke oever aan de zuidkant
- Kade aan de noordkant
- Potentie bij locatie 1 en 3 voor extra natuurontwikkeling en recreatie

RCH-3HCH-3



**Legenda**  
Recreatief landschap

- ..... bospad
- ..... ommetje
- - - fietsnetwerk
- ★ TOP (toeristisch overstap punt)
- parkeerplaats/startpunt wandelroutes
- ..... looppad
- - - fietspad



Beeld: RUIMTEVOLK

## Recreatieve routes

- Groter wandel- en fietsnetwerk
- In het dorp geregeld binnendoortjes voor langzaam verkeer
- Locaties 1,2,3 en 4 bieden mogelijkheden hierop aan te sluiten

ATOCM-HZHCZ



## Recreatieve routes

- Onverharde paadjes, ook voor de fiets
- Op elke locatie mogelijkheden voor aansluiting recreatief netwerk

ATOCM-HZHCZ





## Voorzieningen dichtbij

- Alle locaties op loopafstand dorpskern
- Alle locaties op loopafstand bushaltes
- Station, middelbare school en zwembad buiten het dorp, maar wel meerdere op fietsafstand

RCH-33012

31



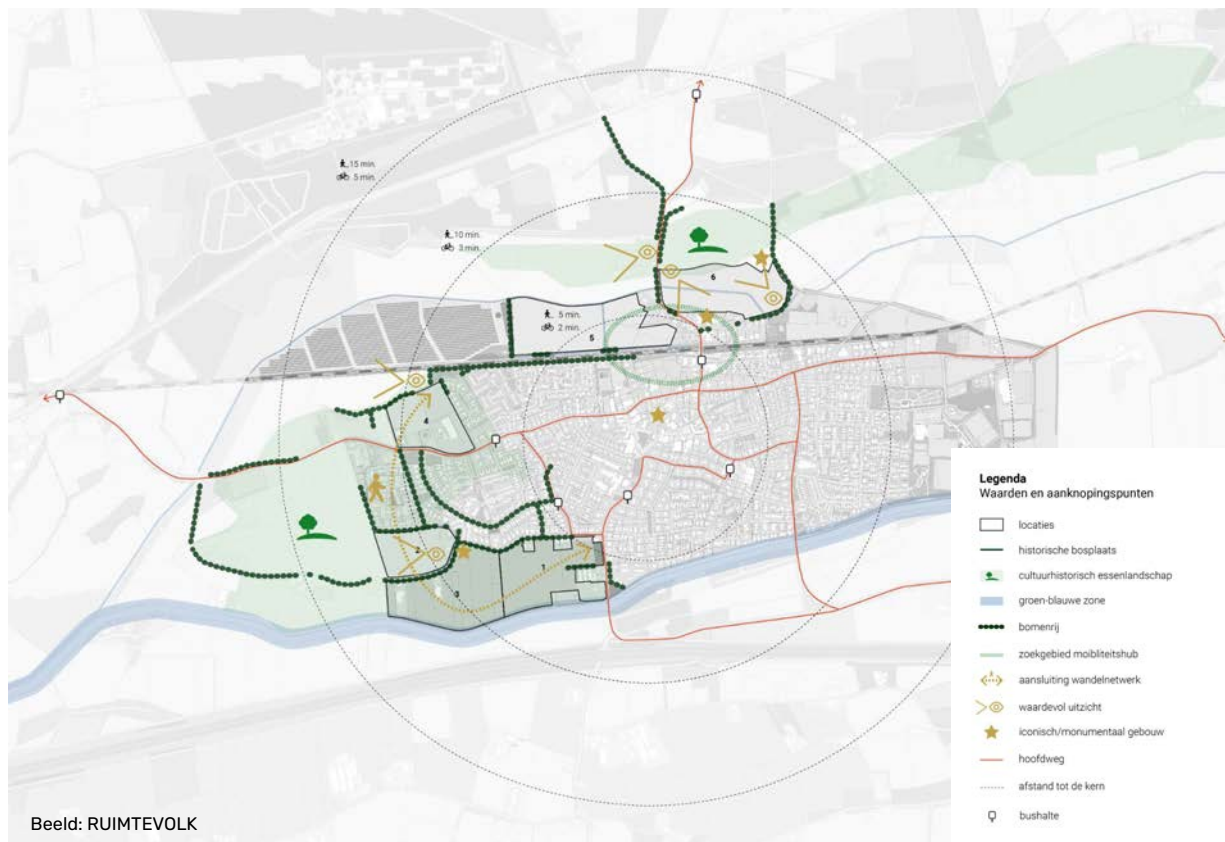
## Duurzame mobiliteit

- Inzetten op Mobihub met deelvervoer
- Mogelijk op locatie 5

RCH-33012



32



## Ruimtelijke kansen

- Locatie 5 & 6 belangrijkste landschapelijke en cultuurhistorische waarden
- Locatie 1 & 3 kansen voor extra kwaliteit van Schipbeek
- Locatie 1 - 4 aan te sluiten op netwerk van binnendoortjes

RCHH-33HC7

RCHH-33HC7

## MILIEUASPECTEN PER LOCATIE

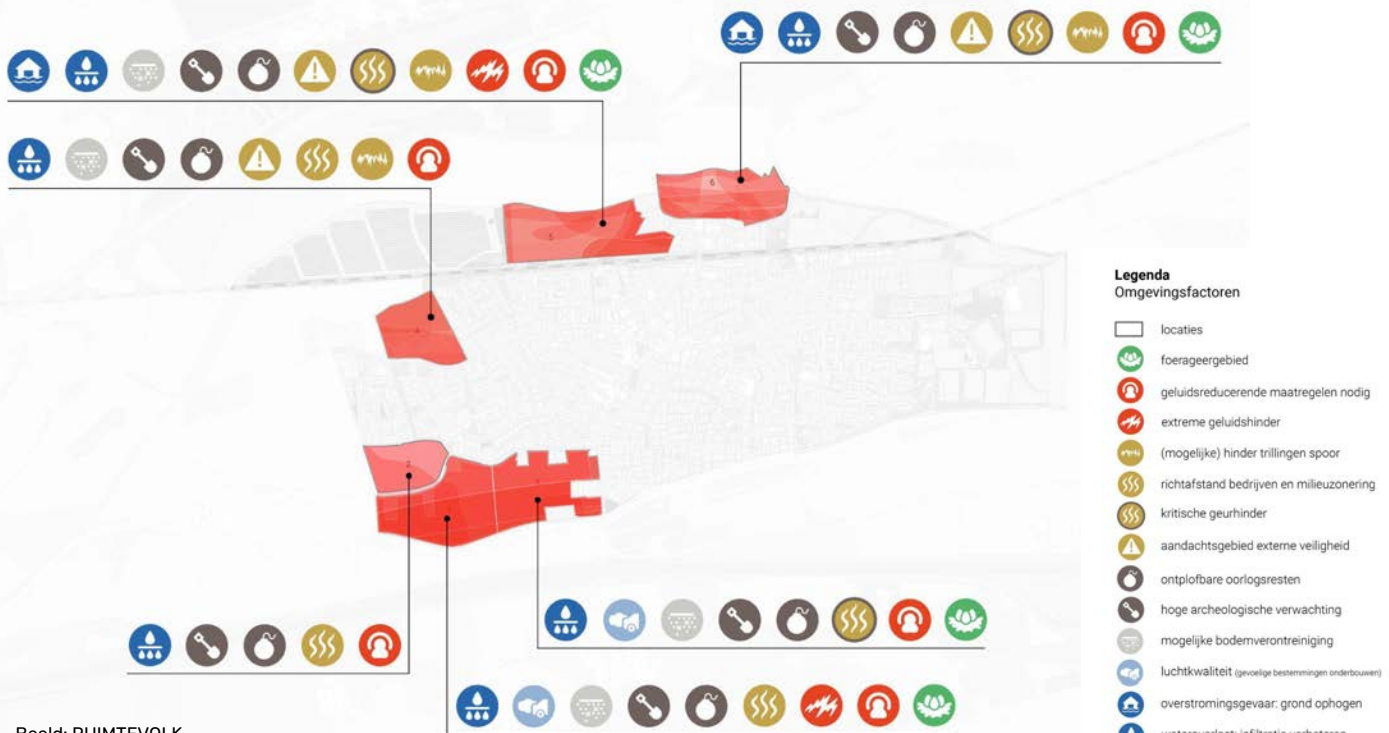


# Verschillende factoren van invloed:

- Geurhinder
- Geluidsoverlast
- Trillingen door verkeer of spoor
- Luchtkwaliteit
- Oorlogsresten
- Archeologie
- Bodemverontreiniging
- Externe veiligheid
- Ecologie
- Watersysteem
- ...



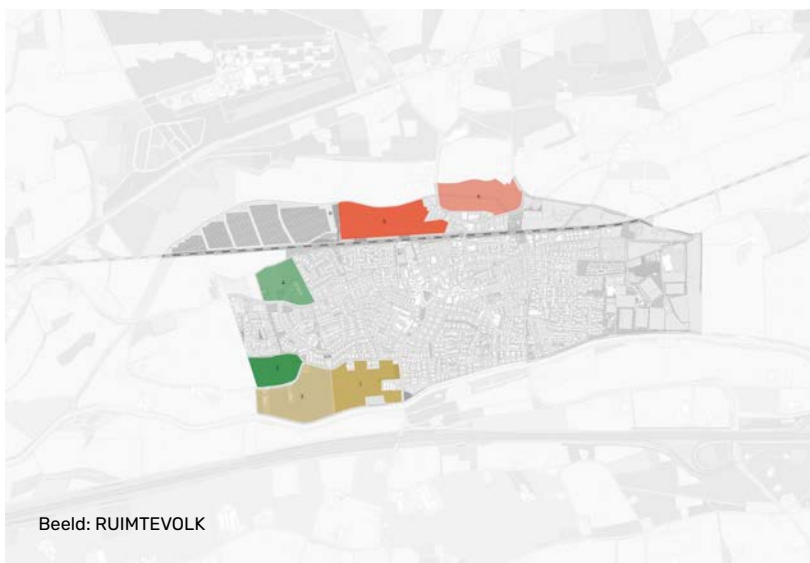
## Milieuaspecten per locatie





# Voorkeurslocaties o.b.v. milieubelemmeringen

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



## UITKOMSTEN ENQUÊTE

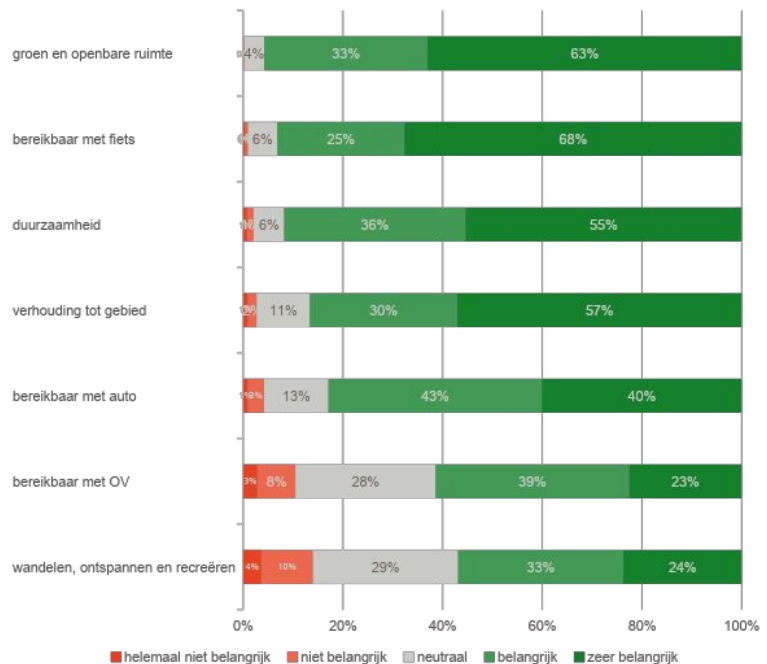
# Algemeen

- Hoge respons: 511 ingevulde enquêtes
- Alle leeftijdsgroepen hebben ingevuld, (jongeren tot 35 jaar relatief ondervertegenwoordigd)
- Dorp staat 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



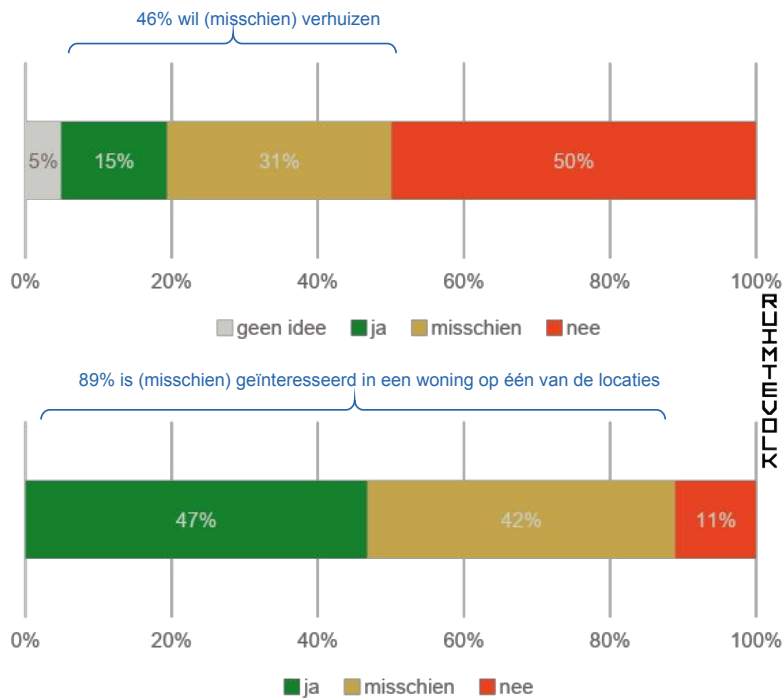
# Belangrijkste bouwstenen woonomgeving

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

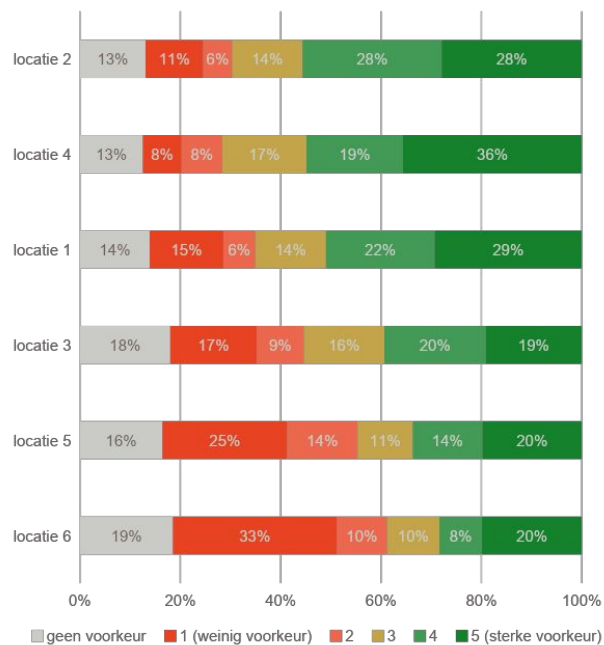
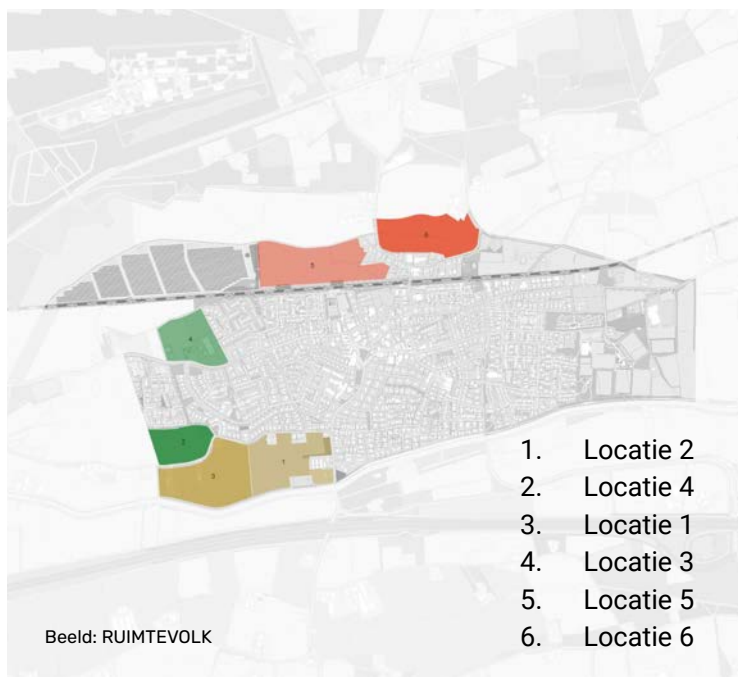


# Veel potentiële interesse

- Bijna helft wil misschien verhuizen binnen 5 jaar
- Daarvan heeft mogelijk 9 op de 10 interesse in een woning op één van de locaties




# Voorkeur locaties



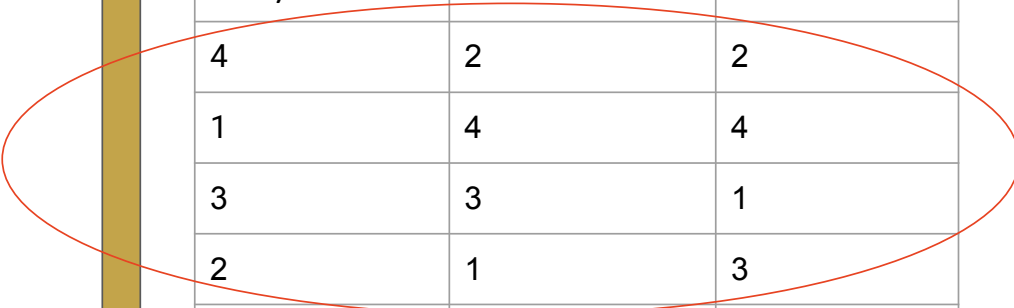
# WAT WETEN WE NU?

Meest geschikt



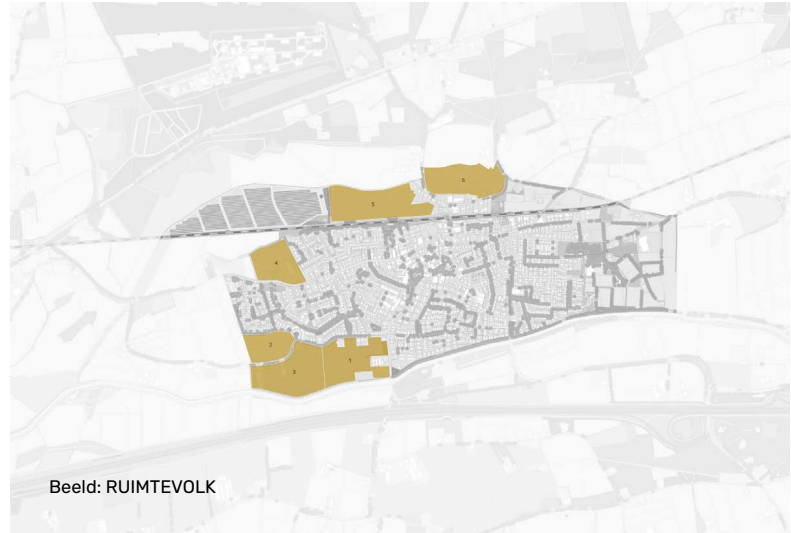
Rangschikking			
	Ruimtelijke analyse	Milieuaspecten	Enquête
4	2	2	2
1	4	4	4
3	3	3	1
2	1	1	3
6	6	6	5
5	5	5	6

Minst geschikt



# Conclusie

- Er zijn meerdere locaties nodig om de gewenste uitbreiding te realiseren
- Zowel vanuit het milieu-aspectenonderzoek als de enquête komen locaties 2 en 4 als meest gunstig naar voren
- Gevolgd door 3 en 1
- Locaties 5 en 6 komen als minst gunstig naar voren



## De volgende stap: verdiepen

- Woning
- Woonomgeving



# IN GROEPEN AAN DE SLAG



## Gebiedsperspectief Bathmen

Dorpsatelier #1  
5 oktober 2022

RUI  
MTE  
VOLK



gemeente  
Deventer

Dorpsatelier #2 op **donderdag 17 november**

Tussendoor vragen? Kijk op [deventer.nl/wonenbathmen](https://deventer.nl/wonenbathmen)  
of mail naar [wonenbathmen@deventer.nl](mailto:wonenbathmen@deventer.nl)



# Gebiedsperspectief Bathmen

Dorpsatelier #1  
5 oktober 2022

RUI  
MTE  
VOLK



gemeente  
Deventer