

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Bathmense Enk fase 3: Nota van Uitgangspunten

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-000519	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	24-04-2018
Datum	08-03-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	24-04-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager RO	11-04-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
regiemanager	12-04-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	13-04-2018
projectwethouder	12-04-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-04-25

Bijlagen

Nota van Uitgangspunten Bathmense Enk fase 3

B & W d.d.: 24-04-2018

Besloten wordt:

- 1 De nota van uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling Bathmense Enk fase 3 vast te stellen.
- 2 De nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?	Nee
---	-----

Toelichting

Inleiding

In april 2017 is een intentieovereenkomst gesloten met Nebra Ontwikkeling en Onroerend goed en Le Clercq Planontwikkeling. De intentieovereenkomst is gesloten ten behoeve van het onderzoek naar de mogelijke woningbouwontwikkeling Bathmense Enk fase 3.

In de afgelopen periode is, door de initiatiefnemers en de gemeente, de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan onderzocht. Dit heeft geresulteerd in bijgevoegde Nota van Uitgangspunten Bathmense Enk fase 3.

Hieruit blijkt onder andere dat het door de initiatiefnemers beoogde programma van ca. 115 woningen in de door de gemeente aangegeven prijssegmenten inpasbaar is met een passende dorps uitstraling. De ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders, waaronder de structuurvisie Bathmen en draagt bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van het dorp Bathmen.

Beoogd resultaat

Het invullen van de woningbehoefte in Bathmen door de ontwikkeling van het woningbouwplan Bathmense Enk fase 3.

Kader

- Structuurvisie Bathmen, vastgesteld door raad 2008.
- Dorpsvisie Bathmen, vastgesteld 2016.
- B&W nota 2017-000514; Ontwikkeling Bathmense Enk fase 3 Intentieovereenkomst, d.d. 18-04-2017.
- B&W nota 2017-001672; Ontwikkeling Bathmense Enk fase 3 irt veebedrijf, d.d. 31-10-2017.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Deze ontwikkeling ondersteunt het gemeentelijk beleid, waaronder de structuurvisie Bathmen en de recent vastgestelde woonvisie 2018 'meer dan geWOON'.
- Door de verbetering van de woningmarkt en de goede samenwerking tussen de grondeigenaren ontstaan er mogelijkheden om dit laatste plandeel van de woningbouwlocatie Bathmense Enk te realiseren. Hierdoor wordt de Dorpsrand van Bathmen versterkt en wordt voldaan aan de woningbehoefte. Dit conform het reeds eerder vastgesteld beleid.
- De ontwikkeling draagt bij aan een vitaal dorp, waardoor voorzieningen makkelijker in stand kunnen worden gehouden en ondernemers een goede economische basis houden.
- De uitgangspunten met betrekking tot de woningbouwprogrammering dragen bij aan een ongedeelde samenleving, zoals wordt voorstaan met de Woonvisie 2018 'meer dan geWOON'.
- De ruimtelijke uitgangspunten hebben betrekking op de ontsluiting van het plangebied via de Deventerweg.

Tegen:

- Aangezien er momenteel nog geen zicht op het wegnemen van de hindercontour van het naastgelegen veebedrijf kan het volledige plan vooralsnog niet gerealiseerd worden (ca. 10% van het plan ligt binnen de hindercontour).

Extern draagvlak (partners)

De ontwikkelende partijen, Nebra Ontwikkeling en Onroerend goed en Le Clercq Planontwikkeling en Woonstichting De Marken willen graag deze ontwikkeling tot een succes brengen.

Na de informatieavond op 29 november 2017, de door externe partijen uitgevoerde enquêtes, het gesprek met Belangen Vereniging Bathmen (BVB) en de jongerengroep, is duidelijk dat er veel draagvlak is voor deze ontwikkeling.

Initiatiefnemers dragen zorg voor adequate communicatie richting omwonenden, na besluitvorming door uw college, voorafgaande aan het gemeentelijke persmoment.

Financiële consequenties

De gemeentelijke inzet bij deze fase is afgedekt in de intentieovereenkomst met de ontwikkelende partijen. Dit is opgenomen in de programmabegroting van programma 5.

De financiële consequenties voor het vervolgtraject worden opgenomen in de op te stellen Anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partijen, die ter vaststelling aangeboden wordt aan het college van B&W

Aanpak/uitvoering

De initiatiefnemer kan op basis van deze Nota van uitgangspunten de plannen verder uitwerken. Gemeente en partijen maken op basis van die uitwerking afspraken in een anterieure overeenkomst. Een ruimtelijke procedure voor de volledige ontwikkeling van de Bathmense Enk III kan alleen in gang worden gezet nadat er zicht is op het wegnemen danwel terugbrengen van de hindercontour van het veehouderij bedrijf aan de Deventerweg 52a. De ruimtelijke procedure zal wellicht in delen moeten worden uitgevoerd.

Bathmense Enk III

Nota van uitgangspunten



Opgesteld door: gemeente Deventer in samenwerking met
Nebra Ontwikkeling en Onroerend Goed en Le Clercq Planontwikkeling

Status: Definitief

Datum: 21 maart 2018

INHOUD

1	Introductie.....	3
2	Stedenbouwkundig schetsontwerp	4
3	Toetsing beleidskaders.....	5
4	Uitgangspunten en randvoorwaarden voor de uitwerking van het plan	7
	4.1 Programma	
	4.2 Duurzaamheid en gezondheid	
	4.3 Vorm geven aan de nieuwe dorpsrand(en)	
	4.4 De Hoofdontsluiting van de buurt	
	4.5 Een dorpse verkaveling en stratenpatroon	
	4.6 Beeldkwaliteit	
	4.7 Inrichting openbare ruimte / Beheeraspecten	
	4.8 Milieuaspecten	
	4.9 Archeologie	
5	Conclusies en vervolgstappen.....	20

1 Introductie

Begin mei 2017 is een intentieovereenkomst gesloten tussen Nebra Ontwikkeling en Onroerend Goed, Le Clercq Planontwikkeling en gemeente Deventer om de haalbaarheid van de woningbouwplannen "Bathmense Enk fase III" te onderzoeken. De ontwikkeling van de Bathmense Enk III wordt ter hand genomen door de beide grondeigenaren: Nebra en de Marken / Le Clercq, hierna te noemen de initiatiefnemers. Doel is het ontwikkelen van de locatie met een woningbouwprogramma dat voorziet in de behoefte van Bathmen en daarnaast het maken van een passende afronding van de westelijke dorpsrand van Bathmen tussen de Deventerweg en Woertmansweg. Le Clercq Planontwikkeling heeft het grondeigendom van Woonstichting De Marken overgenomen, met afspraken over de realisatie van huurwoningen.

Deze nota van uitgangspunten is door gemeente Deventer in samenspraak met de initiatiefnemers opgesteld. Dit mede aan de hand van het stedenbouwkundig schetsontwerp dat, als onderdeel van het proces in de intentiefase, door stedenbouwkundig adviesbureau SVP is opgesteld. De nota van uitgangspunten legt de inhoudelijke en procesafspraken tussen de initiatiefnemers en gemeenste vast voor de ontwikkeling van de Bathmense Enk III. Deels zijn die uitgangspunten al vertaald in het stedenbouwkundig schetsontwerp, deels zijn het uitgangspunten die in de vervolgfases in de verdere uitwerking vertaald moeten worden. Het schetsontwerp is opgenomen in deze nota van uitgangspunten (hoofdstuk 3).

Na het vaststellen van deze nota van uitgangspunten is de haalbaarheid en wenselijkheid van het plan aangetoond. Hierna kan een anterieure overeenkomst en een bestemmingsplan worden opgesteld, ter voorbereiding aan de daadwerkelijke realisatie.

Beoogde maatschappelijk effect

Met de ontwikkeling van de Bathmense Enk III wordt voorzien in een woningbehoefte voor het dorp, en ontstaat een mooie kans om woningen toe te voegen voor onder andere starters en woningen om de doorstroom in Bathmen op gang te brengen. Het toevoegen van woningen draagt bij aan het vergroten van het draagvlak van voorzieningen in Bathmen. Tot slot biedt het toevoegen van woningbouw de mogelijkheid om een passende dorpsse afronding van (een gedeelte van) de westelijke dorpsrand van Bathmen te maken.

Studie – en plangrenzen

De 'netto' omvang van de locatie wordt in feite scherp begrensd door de kadastrale eigendommen van de beide grondeigenaren. De totale oppervlakte van deze eigendommen bedraagt ca. 5,3 ha. Aan de noordzijde valt de begrenzing samen met de Deventerweg, aan de oostzijde met de Vogelzangsteeg en aan de zuidzijde met de bestaande houtwal. De westelijke grens van de locatie ligt op circa 170 meter ten westen en evenwijdig van Vogelzangsteeg. De ontwikkeling zal echter ook impact hebben buiten deze plangrens, onder andere ten behoeve van de ontsluiting zijn er ruimtelijke ingrepen buiten de plangrenzen nodig.

2 Stedenbouwkundig schetsontwerp

In de intentiefase is door stedenbouwkundig bureau SVP een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld, als middel om de uitgangspunten te kunnen formuleren. Het schetsontwerp is daarbij te zien als een mogelijke invulling van de nieuwe woonbuurt zoals die bij de vertaling van de uitgangspunten vorm kan krijgen. Er zijn binnen de uitgangspunten op onderdelen ook andere uitwerkingen mogelijk. Bijvoorbeeld ten aanzien van de situering van de woningen of de parkeervoorzieningen. Het huidige plan (schetsontwerp) maakt onderdeel uit van de Nota van Uitgangspunten.



3 Toetsing beleidskaders

3.1 structuurvisie en Dorpsvisie Bathmen

In de structuurvisie Bathmen (vastgesteld door de raad in 2008) is de Bathmense Enk aangemerkt als afweegbaar gebied voor woningbouw. Hierbij is een afweging gemaakt tussen verschillende locaties aan de oost- en westzijde van Bathmen. Weliswaar ligt de locatie op een enk, maar tegelijkertijd is aangegeven dat de enk in het cultuurlandschap in haar structuur fors wordt aangetast door de eerdere fases van de Bathmense Enk, waardoor woningbouw afweegbaar is. Afwegingen daarbij zijn ook dat een westelijke uitbreiding beter te ontsluiten is op de hoofdverkeersstructuur en deze uitbreiding naadloos aansluit aan het project de Bathmense Enk II. In de structuurvisie werd uitgegaan van circa 110 woningen op de locatie Bathmense Enk III.

In 2016 is de dorpsvisie Bathmen vastgesteld. Hiermee heeft de gemeente met partijen in het dorp een dorpsagenda opgesteld, met gezamenlijke doelen en nieuwe samenwerkingsverbanden. Insteek is een vitaal dorp waar het ook in de toekomst prettig wonen, werken en leven is. In de Dorpsvisie Bathmen maakt de gemeente keuzes rond thema's als wonen, voorzieningen, economie en zorg.

De dorpsvisie geeft aan dat de vraag naar nieuwe woningen in Bathmen de komende jaren zal blijven als gevolg van met name de gezinsverdunding. Volgens de laatste inzichten is er een naar verwachting structurele verschuiving van de vraag in het koopsegment van dure naar midden-dure en sociale koopwoningen. Gezien de te verwachten toename van het aantal senioren blijft daarbij van belang dat bij nieuwbouw en verbetering de woningen levensloop bestendig resp. geschikt voor senioren worden.

Ten aanzien van de verwachte woningbehoefte geeft de dorpsvisie aan dat die voor een belangrijk deel (ruim 100 woningen) kunnen worden gerealiseerd op de Bathmense Enk.

In het kader van uitnodigingsplanologie onderstreept de dorpsvisie dat het essentieel is ruimte te bieden voor bewoners en ontwikkelaars om in samenspraak tot invulling van bouwlocaties te komen. Zo ontstaat er meer verantwoordelijkheid bij de dorpsamenleving om initiatieven te ontwikkelen.

3.2 Woonvisie 2018

In de Woonvisie Deventer 2018, Meer dan geWOON' zijn drie centrale ambities vastgelegd:

- Vitale stad aan de IJssel: we werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. We zetten in op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.
- Ongedeeld en inclusief: we willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijk opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.
- Duurzaam en toekomstbestendig: we willen voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

Woningbouwprogramma

We streven naar een programma dat van meerwaarde is voor de samenleving. Bij de uitwerking van het woonprogramma zijn de specifieke opgaven in Bathmen en de uitgangspunten van de Woonvisie van belang.

3.3 Landschapsonwikkelingsplan (LOP) + catalogus gebiedskenmerken (provincie)

In 2008 is het landschapsonwikkelingsplan vastgesteld. De locatie voor de Bathmense Enk III is onderdeel van het Dekzandruggenlandschap waarvan de kwaliteiten in het LOP zijn beschreven. Het LOP geeft aan dat enken onbeplant en open moeten blijven en dat verdichting (beplanting en bebouwing) met name langs de randen moet plaatsvinden. Met de eerdere fasen van de Bathmense Enk is in feite een ontwikkeling in gang gezet die niet goed aansluit bij de geformuleerde ambities en gewenste ontwikkelingsrichting voor het bouwen op een enk. Het bouwen op de enk is in het gemeentelijk beleid vastgelegde (structuurvisie en dorpsvisie), het LOP wordt met name gehanteerd om een goede landschappelijke inpassing te bereiken.

In de catalogus gebiedskenmerken van provincie Overijssel is opgenomen zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande gebiedskenmerken. Niet alleen vanuit cultuurhistorie is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie.

3.4 Welstandsnota

In de welstandsnota is de locatie voor de Bathmense Enk III aangeduid als onderdeel van het buitengebied (Het Oude Hoevenlandschap). Het aangrenzende Bathmense Enk II is aangeduid als gebied waar de criteria voor thematische bebouwing van toepassing zijn.

Gezien de omvang van de ontwikkeling Bathmense Enk III en de specifieke ligging op de overgang tussen dorp en buitengebied is het wenselijk een specifiek beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van Bathmense Enk III op te stellen. In de paragraaf 'ruimtelijke inpassing' in hoofdstuk 5 is aangegeven wat de belangrijke inhoudelijke thema's binnen dit beeldkwaliteitplan zijn. Het beeldkwaliteitplan kan als paragraaf in het bestemmingsplan opgenomen worden, en als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld.

3.5 Bestemmingsplan

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1^e herziening" en heeft een agrarische bestemming. De percelen aan de Deventerweg Alferinklaan maken onderdeel uit van het bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen" en hebben de bestemming groen. Voor de ontwikkeling Bathmense Enk III zal een herziening van het bestemmingsplan nodig zijn.

3.6 Provinciaal beleid / Regionale woningbouwafspraken

De 11 gemeenten in West-Overijssel en de provincie Overijssel werken samen op het terrein van wonen. Eind 2014 werd door de gemeenten en provincie, als resultaat van onderlinge afstemming op het gebied van woningbouwprogrammering, ingestemd met de regionale woonvisie West-Overijssel. De woonvisie is de basis geweest voor de Regionale Woonafspraken. De woningbouwbehoefte voor Deventer is, op basis van prognoses, bepaald op 2.700 à 3.000 woningen in de periode 2017-2027. Deze woningen moeten aan de bestaande voorraad worden toegevoegd.

3.7 Conclusie beleid

De ontwikkeling van de Bathmense Enk III past binnen de relevante ruimtelijke beleidskaders. De ontwikkeling past weliswaar niet volledig binnen de visie van het Landschapsonwikkelingsplan uit 2008, maar is een rechtstreekse vertaling van de structuurvisie en de recente dorpsvisie voor Bathmen, waarin dit is onderkend maar een bewuste keuze is gemaakt voor het bouwen op een enk. Het LOP wordt met name gehanteerd om een goede landschappelijke inpassing te bereiken. De woningbouwprogrammering past in de recent vastgestelde woonvisie.

4 Uitgangspunten en randvoorwaarden voor de uitwerking van het plan

4.1 Programma

Het programma is gebaseerd op de structuurvisie en de in januari 2018 vastgestelde woonvisie met geactualiseerde behoefteeraming. Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma van de Bathmense Enk is het perspectief van 'de ongedeelde samenleving': een gemengde bevolkingssamenstelling in wijken en dorpen met een bijbehorend passend, gevarieerd en betaalbaar woningaanbod. De gemeente streeft naar een evenwichtige woningvoorraad die in Bathmen voor voldoende aanbod van betaalbare woningen zorgt en aansluit op de lokale behoefte. De toename van kleine huishoudens, de vergrijzing, energietransitie, de tendens van 'langer zelfstandig wonen' en het minder worden van de strikte scheiding tussen wonen en werken vragen om nieuwe innovatieve woonconcepten.

Er zijn in Bathmen voor starters weinig goedkope huur- en koopwoningen beschikbaar. Voor Bathmen wordt een tekort gesignaleerd in de sociale huursector. Het is voor starters op de huidige woningmarkt in Bathmen moeilijk om aan een passende woning te komen. Het bevorderen van doorstroming en het bijbouwen van sociale huur- en koopwoningen voor de Bathmense huishoudens in de juiste fasering is daarmee een kernopgave voor het woningbouwprogramma op de Bathmense Enk III.

Huidige ontwikkelingen in de wetgeving en markt leiden landelijk tot een toename van de behoefte aan middeldure huur (€740-900). Ook in Bathmen is er een vraag naar deze categorie te verwachten vanuit bijvoorbeeld startende tweeverdieners of alleenstaanden die niet willen of kunnen kopen en niet in aanmerking komen voor sociale huur. Het tekort aan dure koopwoningen is het afgelopen decennium veranderd in een overschot en aan goedkope koopwoningen is een tekort ontstaan. Hoewel de markt voor duurere koopwoningen weer aantrekt, is de actuele vraag in Bathmen vooral te verwachten in de goedkope en middeldure prijsklassen.

Door de initiatiefnemers is tijdens een informatieavond (29-11-2017) in Bathmen een enquête uitgezet en vervolgens is een verdiepend gesprek gevoerd met een vertegenwoordiging van Belangenvereniging Bathmen (BVB) en Bathmense jongeren (31-1-2018).

Hieruit kwam de nadrukkelijke wens voor starterswoningen naar voren, alsmede een lichte verschuiving van middeldure koop naar dure koop. De behoefte aan specifieke seniorenwoningen lijkt beperkt, omdat de Bathmense enk relatief ver van voorzieningen ligt. Een levensloopbestendige plattegrond wordt wel gewaardeerd, omdat deze voor huishoudens in verschillende leeftijdsfasen interessant is.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten voor het programma:

- 25% Aandeel sociale huur
- 4% Aandeel middeldure huur €710-€900
- 13% Aandeel sociale koop laag tot €174.000 (CPO of co-creatie)
- 15% Aandeel sociale koop hoog €190.000 - €225.000¹
- 14% Aandeel middeldure koop €230.000 – €290.000
- 29% dure koop dat bestaat uit:
 - 4% Seniorenwoningen (rij en hoek) €275.000 – €300.000
 - 15% Tweekappers > €325.000
 - 10% Particulier Opdrachtgeverschap-kavels vrijstaande woningen

Dit inclusief duurzaamheidsstoelag en indexatie naar actueel prijspeil. In de vrij op naam prijzen zijn extra investeringen opgenomen om de woningen energiezuiniger te maken, die leiden tot lagere maandlasten.

Om in de behoefte voor huishoudens uit Bathmen te voorzien is het van belang dat de woningen op de Bathmense Enk niet in een keer aangeboden worden, maar gefaseerd over meerdere jaren op de markt te komen. De huishoudens uit Bathmen die op zoek zijn naar een nieuwbouwwoning, zijn de komende jaren op deze ontwikkellocatie aangewezen. Uitgangspunt is ca. 3 fases, waarbij in elke fase een zo breed mogelijke mix

¹ De max. VON-prijzen van sociale koopwoningen hoog zijn hier inclusief € 20.000 -25.000 (indexering op basis van de huidige marktomstandigheden en vanwege eisen aan duurzaamheidsinvesteringen).

aan woningtypes en marktsegmenten wordt aangeboden. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan moeten de initiatiefnemers een faseringsvoorstel aan de gemeente voorleggen.

Overige kwalitatieve uitgangspunten programma

- Betrek de Bathmense bevolking bij de detaillering van de woningtypes. Dit met name gericht op de starterswoningen en seniorenwoningen waarbij gedacht kan worden aan (een hybride vorm van of co-creatie) Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)
- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met een goede toegankelijkheid en indeling van de woning waardoor deze levensloop bestendig zijn / geschikt (te maken) voor meerdere levensfasen
- Ten minste 15% particulier opdrachtgeverschap (kavels of collectief PO in middelduur en duur koop, mogelijk ook in sociaal koop)
- Goedkope woningen bij voorrang aanbieden aan lokale starters op de huur- en koopmarkt
- Advisering door VAC Deventer over bouwplan (woning en woonomgeving).

4.2 Duurzaamheid en gezondheid

De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 klimaatneutraal te zijn, daarbij is verduurzaming van woningbouw een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. De gemeenteraad heeft vastgesteld dat bij alle woningbouwlocaties actief ingezet moet worden op de bouw van duurzame woningen en dat bij nieuwbouw 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is. Ook op gebiedsniveau moet de Bathmense Enk op de principes van duurzaamheid uitgewerkt worden. In het op te stellen bestemmingsplan voor de Bathmense Enk moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe duurzaamheid is uitgewerkt in de Bathmense Enk III. Duurzaamheid moet in de Bathmense Enk III op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen aan de hand van de volgende thema's:

- *Gebruik maken van gebiedskenmerken*

Een belangrijk duurzaamheidsthema is het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken, zoals onder meer beschreven in de catalogus gebiedskenmerken Provincie. Niet alleen vanuit cultuurhistorie is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie. Door gebruik te maken en aan te takken op bestaande infrastructuur (Deventerweg) wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd. Uitgangspunt is verder de bestaande houtwal langs de zuidelijke rand van het plangebied in te passen als onderdeel van de hoofd(groen)structuur van het plan.

- *Klimaatadaptatie / Klimaatbestendigheid (groen en waterstructuur)*

Passend bij het gewenste dorpse woon- en leefklimaat krijgt de openbare ruimte in de Bathmense Enk III een robuust groen karakter, waarmee de ontwikkeling ook hittebestendig wordt. Hiermee wordt een actieve en gezonde leefstijl van toekomstige bewoners bevorderd en worden mogelijkheden gecreëerd om elkaar te ontmoeten, waardoor het plan bijdraagt aan sociale duurzaamheid. Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem. Daarnaast verwachten we van de initiatiefnemer om de wens van de bewoners te onderzoeken ten aanzien van het gebruik van hemelwater voor bijvoorbeeld toiletspoeling of sproeiwater.

- *Flexibiliteit*

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De stedenbouwkundige hoofdstructuur en de verkaveling moeten in feite in staat zijn om gedurende het gefaseerde ontwikkelingsproces plek te kunnen bieden aan een veranderend programma. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in het woningprogramma op te vangen. Ook op woningniveau is flexibiliteit wenselijk: Zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn. Bijvoorbeeld de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen, etc.

- *Duurzame mobiliteit*

De Bathmense Enk III krijgt een goede ontsluiting voor auto's, vanuit de verwachting dat hiermee op termijn volledig elektrisch en duurzaam transport mogelijk is. De stedenbouwkundige opzet moet daarnaast in aantrekkelijke, veilige en fijnmazige routes voorzien voor fietser en voetgangers. Bij de ruimtelijke uitgangspunten in deze nota van uitgangspunten is dat verder uitgewerkt.

In het plan zal ruimte moeten bieden voor verwachte toekomstige ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld:

- het gebruik van openbaar oplaadpunt(en) voor elektrische voertuigen,
- Collectief vervoer of
- De mogelijkheid tot het gebruik van een deelauto.

- *Gezondheid*

In de Bathmense Enk III is een levensloopbestendige woonomgeving het uitgangspunt. Het moet een aantrekkelijke woonomgeving worden voor verschillende doelgroepen en generaties. De woonomgeving moet voldoende ruimte voor verblijven en spelen een gezonde en actieve levensstijl stimuleren.

- *Duurzame samenleving*

Om de betrokkenheid van de toekomstige bewoners bij de wijk en de sociale cohesie te vergroten zal onderzocht worden of er belangstelling is voor:

- Gezamenlijke compostering van groenafval
- Ontmoetingsplekken in de wijk (nabij banken, speelplekken, buurt-BBQ, ed.)
- Gezamenlijke onderhoudscontracten van bv vegen schoorsteen of tuinonderhoud
- Deelauto initiatieven
- Buurtapp tav beveiliging
- (gezamenlijke) opslag energie
- Afhaalpunt boodschappen
- Gezamenlijk gebruik dure materialen (peerby)

- *Synergie / dubbelgebruik*

Door het duurzame principe / uitgangspunt van synergie toe te passen zorgen we ervoor dat de verschillende plekken / ruimtes in de Bathmense Enk III meerdere functies en betekenissen hebben. De groenstructuur is bijvoorbeeld belangrijk voor een kwalitatief en dorps straatbeeld, maar ook voor waterberging en als speelplek voor kinderen. Punt van aandacht is in dit kader de toepassing van parkeerkoffers: het is de uitdaging om deze plekken meer te laten zijn dan alleen een monofunctionele parkeerruimte. Ook moet nagedacht worden bij deze ruimtes over ander toekomstig gebruik.

- *Duurzaam inrichten en bouwen*

In het plan wordt zowel op stedenbouwkundig als bouwkundig niveau nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik. In het stedenbouwkundig plan wordt dit uitgewerkt door het zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding. Straten worden niet breder gemaakt dan strikt noodzakelijk. Het toepassen van herbruikbare materialen, zoals straatbaksteen (met lange levensduur), is het uitgangspunt. Ook voor de woningen is dit het uitgangspunt. Bijvoorbeeld door herbruikbare materialen toe te passen (geen PVC, onbehandelde materialen). Een en ander moet in een beeldkwaliteitplan worden uitgewerkt.

- *EPC 0 / BENG*

Vooruitlopend op de toekomstige BENG norm (naar verwachting van kracht vanaf 2020) is het uitgangspunt om de woningen in de Bathmense Enk III met een EPC van nul / Bijna Energie Neutraal te bouwen. Onderstaande uitgangspunten dragen bij aan het halen van die norm.

- *Aardgasloos bouwen*

In de Bathmense Enk III wordt geen aardgasnetwerk aangelegd. Voor de verwarming (woning en tapwater) zullen alternatieve en duurzame / hernieuwbare energiebronnen gebruikt moeten worden. Hierbij kan gedacht worden aan een warmtepompsysteem en zonneboiler. Een goede zon oriëntatie van de woningen is daarbij van groot belang. De geschetste stedenbouwkundige opzet is niet maximaal op de zon georiënteerd, met het oog op de gewenste dorps opzet en inpassing in de omgeving is de oriëntatie van de woningen gevarieerd.

- *Beperken energiegebruik*

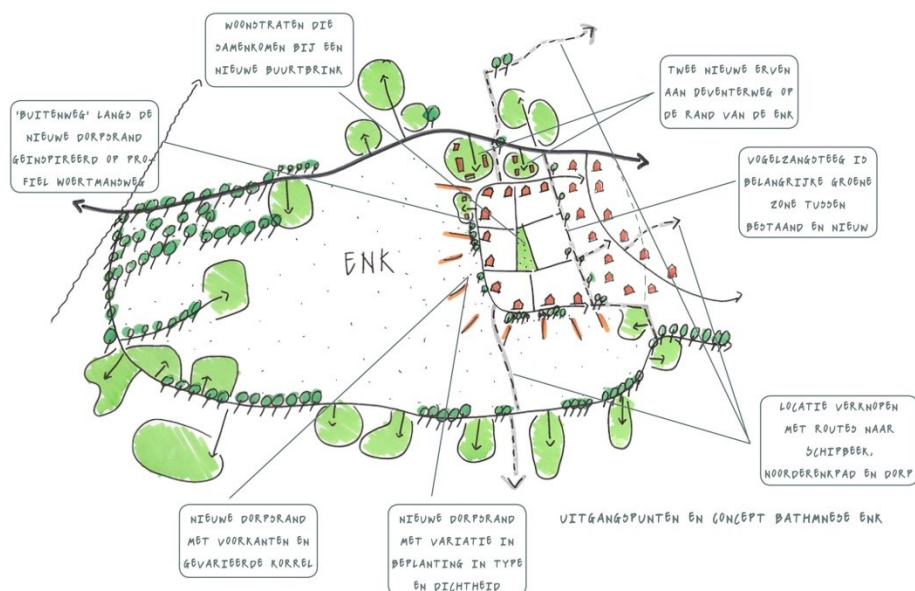
In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: Door toepassing van het Trias energetica principe wordt de warmtevraag van de woning door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het uitgangspunt om zo veel mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. Daarbij is het uitgangspunt om een zoveel mogelijk zongerichte verkaveling en woningsituering te realiseren. In de stedenbouwkundig gewenste dorps opzet is het niet mogelijk alle achtertuinten optimaal op het zuiden en/of westen te oriënteren. Het is echter wel wenselijk om de verkaveling bij de uitwerking te optimaliseren met een zo veel mogelijk zuid- en west georiënteerde achtertuinten, met name voor de woningen in een rij waarbij het wonen primair op de achtertuin is gericht. Dit in verband met het gebruiken van passieve zonne-energie. Primaire ruimtes in woningen zullen met grote gevelopeningen zoveel mogelijk op de zon georiënteerd worden. In de openbare ruimte wordt energiearme verlichting toegepast.

- *Opwekken hernieuwbare energie*

Uitgangspunt is om bij alle woningen energie opwekking door middel van zonnepanelen toe te passen. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen moeten hierop afgestemd zijn om dit mogelijk te maken. Warmte opwekking te behoeve van verwarming / warm tapwater kan bijvoorbeeld door een luchtgekoppelde of grondgekoppelde warmtepomp (indien mogelijk vanuit bodemeigenschappen). Het plan moet anticiperen op / mogelijkheden bieden voor individuele of collectieve opslag van opgewekte energie. Mogelijk kan het (collectief) gebruik van de elektrische auto of een buurtaccu hierin ook een rol spelen. Daarnaast zullen de huizen worden voorbereid op de mogelijkheid van gelijkstroomaansluitingen op diverse plaatsen in de woning. Die direct gekoppeld zijn aan de zonnepanelen. Dit om in de sterk toenemende behoefte van het opladen van elektrische apparatuur te voorzien.

4.3 Vorm geven aan de nieuwe dorpsrand(en)

Met de ontwikkeling van de Bathmense Enk III wordt vormgegeven aan een belangrijk onderdeel van de dorpsranden van de kern Bathmen, het is de westelijke entree van de kern Bathmen. Het is de opgave deze randen op een vanzelfsprekende en voor Bathmen passende wijze vorm te geven.



Afbeelding stedenbouwkundig concept, SVP oktober 2017

- *Aansluiting op de Deventerweg*

De rand langs de Deventerweg krijgt vorm door aansluiting te vinden bij de heldere opzet (maat en schaal) van erven zoals die in de omgeving te vinden zijn. De Bathmense Enk III vormt daarmee een verbindende schakel tussen de lintbebouwing in de kern langs de Deventerweg en het buitengebied met de erftypologie. Langs de Deventerweg zijn maximaal twee erven inpasbaar in verband met de omvang en tussenruimte tussen de erven.

De erven moeten een overtuigende oriëntatie op de Deventerweg krijgen. Er moet in ieder geval een hoofdgebouw op de Deventerweg met een voorkant op de Deventerweg georiënteerd worden. De erven zijn verder opgebouwd uit bebouwing die de uitstraling heeft van schuren behorende bij het hoofdgebouw, bijvoorbeeld in de vorm van (schuurwoningen).

Afhankelijk van het type woningen zijn op de erven maximaal 10-15 woningen inpasbaar. Belangrijk is dat de erven compact zijn (max 75 * 75 meter), een sterk collectief karakter krijgen.

Het collectief erf bestaat uit een compositie van gebouwen om een gemeenschappelijke erfverharding en een duidelijke hiërarchie die past bij een erfcompositie.

De afstand tussen de erven onderling bedraagt ca. 25 meter.

Bijzondere aandacht is ook nodig voor de inrichting van en erfafscheidingen en groene omzoming rondom de erven. Hier moet een goede oplossing komen voor het faciliteren van privacy voor de (achterkanten van de) woningen en het vorm geven aan de dorpsrand. Daarmee willen we voorkomen dat in de toekomst schuttingen langs de dorpsrand verschijnen. De randen / erfafscheiding rondom de erven moeten het collectieve karakter van een erf versterken. Uitgangspunt is om deze erfafscheidingen vorm te geven passend in de sfeer van erven in het buitengebied, zoals beschreven in de criteria voor erven in het oude hoevenlandschap in de gemeentelijke Welstandsnota. Het groen rondom en tussen de erven krijgt vooral een informeel en landelijk beeld (ruigte / bloemrijk gras).

De open ruimte tussen de erven dusdanig inrichten dat deze verwijst naar een Landschappelijke inrichting (besloten erf en open tussenzone). Dit heeft daarmee ook effect op de vormgeving van de weg en de langzaam verkeeroutes en evt. verlichting.

Bij de vertaling van het huidige schetsontwerp naar het voorlopig ontwerp zal extra aandacht worden besteed aan de volgende punten:

- De vorm en de compactheid van het onderscheiden erf ten opzicht van de omgeving
- De twee erven verschillen van grootte op basis van de locatie en de landschappelijke context.
- Een veilige verkeersontsluiting van de hoofdgebouwen op de Deventerweg
- De breedtes, vorm en gradatie in de verschillende wegtypes
- Het beeld van de toegangsweg
- De positionering van schuren bij de rug-aan-rugwoningen
- De maat en schaal van de bijgebouwen (bergingen)
- De parkeeroplossingen op de erven en de inpassing op het erf

- *De westelijke dorpsrand*

Het vormgeven van de nieuwe westelijke dorpsrand is een complexe opgave; de nieuwe dorpsrand is feitelijk niet de begrenzing langs de rand van de enk in het onderliggende cultuurlandschap, maar is een nieuwe grens die over de enk heenloopt. Dit is in feite al in gang gezet met de realisatie van de Bathmense Enk II en is ook in de structuurvisie voor Bathmen al onderkend. Het is de opgave om aan de westrand een mooie robuust landschappelijke, gevarieerde dorpsrand te maken. Voor de westelijke dorpsrand vormt het huidige beeld van de Woertmansweg een goede referentie. De westelijke dorpsrand gaat zo een geheel vormen met de zuid-westelijke dorpsrand van Bathmen. Kenmerkend voor de Woertmansweg is het gevarieerde beeld met



afwisselend dubbele bomenrijen, boomgroepen, erven en open stukken. De groene ruimte tussen de erven krijgt vooral een informeel en landelijk beeld (ruigte / bloemrijk gras), en sluit daarmee aan op de groene ruimtes tussen de erven langs de Deventerweg. In het noordelijke deel van de rand bepalen de grenzen van de erven voornamelijk het beeld van de westelijke dorpsrand. Hier grenzen achter- en zijtuinen aan de dorpsrand. In het zuidelijke deel zijn voorkanten van bebouwing op het westen gericht, waar de woonstraat voorlangs loopt. Uitgangspunt is de dorpsrand hier robuust aan te zetten een brede groene berm met een doorgaande (dubbele) boombeplanting en/of robuuste boomgroepen. Het groenbeeld van de Woertmansweg vormt hiervoor de referentie.

- *De zuidelijke dorpsrand*

Langs de zuidrand wordt de huidige houtwal als natuurlijke begrenzing van de buurt aangehouden. Uitgangspunt is het herkenbaar houden van deze houtwal, als onderdeel van het cultuurhistorische landschap. Hierop moet een duidelijke visie gegeven worden die aansluit bij de gewenste woonkwaliteit langs de houtwal en het typerende beeld van een houtwal. Richting toekomstige bewoners moet dit beeld ook gedeeld worden, zodat de juiste verwachten worden gewekt.



- *Aansluiting op de Vogelzangsteeg (oostelijke rand plangebied)*

De vogelzangsteeg is in de huidige situatie de westelijke grens van de Bathmense Enk II, en vormt in de toekomstige situatie de overgang naar de Bathmense Enk III. De Vogelzangsteeg is een historisch pad dat al op kaarten vanaf 1865 te zien is en is in de huidige tijd een veel door bewoners uit de omgeving gebruikte wandelroute richting het Noorderenkipad en de Woertmansweg. Uitgangspunt is om deze route te behouden en te benutten als een aantrekkelijk groene bufferruimte tussen de bestaande woningen in de Bathmense Enk II en de nieuwe woningen in de Bathmense Enk III.

4.4 De hoofdontsluiting van de buurt

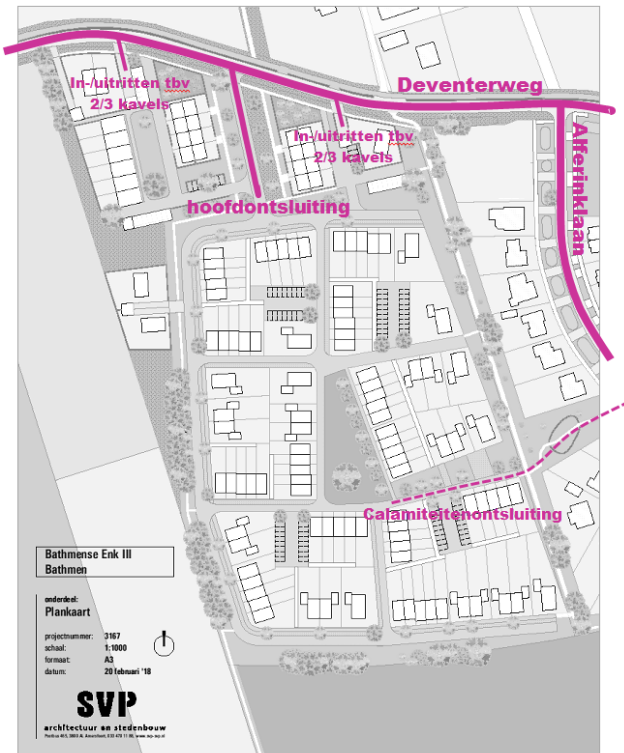
- *Autoverkeer*

De hoofdontsluiting voor het autoverkeer is sterk bepalend voor de ruimtelijke hoofdstructuur van de Bathmense Enk III. Vanuit verkeer is het uitgangspunt dat de nieuwe buurt met ca. 120 woningen en een verkeersintensiteit van circa 500 mvt/etmaal aansluit op de daarvoor geschikte bestaande infrastructuur. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een ontsluiting vanaf de Deventerweg het meest wenselijk en logisch: de nieuwe buurt presenteert zich ook nadrukkelijk aan de Deventerweg. Vanuit verkeerskundig principe is dit niet de meest optimale oplossing, aangezien bij voorkeur op wegen van een lagere orde (een weg met lagere intensiteiten en snelheden) wordt aangetakt. Aansluiten op de Alferinklaan betekent echter langere (omzigtige) routes voor nieuwe bewoners naar het plangebied en onevenredige hinder voor huidige bewoners langs de Alferinklaan. Een ontsluiting vanaf de Deventerweg is ook in lijn met de in de structuurvisie Bathmen weergegeven voorbeelduitwerking voor de Bathmense Enk.



Voor een ontsluiting vanaf de Deventerweg geldt als voorwaarde dat een veilige aansluiting / kruising met de Deventerweg wordt gecreëerd. Daarnaast moet een nadere uitwerking van de plannen antwoord geven op de vraag of een verplaatsing van de de komgrens nodig is.. De exacte locatie van de ontsluiting op de Deventerweg en de komgrens moet nader bepaald worden in overleg met de gemeente.

Voor calamiteiten / hulpdiensten moet de Bathmense Enk III een 2^e ontsluitingsmogelijkheid krijgen. Dit kan in de vorm van een voor hulpdiensten toegankelijk (fiets)pad, dat door de zuidelijke groene hof wordt aangelegd (zie ook ontsluiting langzaam verkeer).



De hoofdgebouwen op de nieuwe erven langs de Deventerweg kunnen, indien ruimtelijk noodzakelijk, een rechtstreekse aantakking op de Deventerweg krijgen. Het gaat om 2 tot 3 aansluitingen. Voorwaarde is dat deze ontsluiting geen verbinding hebben met de hoofdontsluitingsstructuur van de Bathmense Enk III, zodat sluipverkeer en onveilige situaties worden voorkomen. De aansluiting van de inritten op de Deventerweg moet in overleg met de gemeente uitgewerkt en vormgegeven worden. Bewoners hebben aangegeven dat op dit wegvak te hard wordt gereden. Om deze reden kan op de Deventerweg een extra snelheidsremmer worden aangelegd.

- *Langzaam verkeer (lv)*

Binnen de Bathmense Enk III is een fijnmazig netwerk van langzaam verkeerroutes (maaswijdte ca 70m) het uitgangspunt. Hierin wordt de bestaande Vogelzangsteeg opgenomen, en langs de zuid-, west- en noordrand van de locatie worden eveneens nieuwe routes exclusief voor met name voetgangers aangelegd. De overige woonstraten maken eveneens onderdeel uit van het netwerk van lv routes.

Het netwerk van lv-routes sluit aan de noordzijde aan op het bestaande fietspad langs de Deventerweg en het Noorderenpad. Hiervoor moet op één locatie een veilige oversteekvoorziening ingericht in de Deventerweg ingericht worden. Deze oversteek moet in overleg met de gemeente uitgewerkt en vormgegeven worden.



Aan de zuidzijde van de locatie ligt een mooie kans om een nieuwe route te creëren richting de Schipbeek. Dit valt vooralsnog buiten de scope van deze locatie ontwikkeling, uitgangspunt is wel om hierop te anticiperen in de ontwikkeling.

Vanuit de Bathmense Enk III moet richting het oosten een aantrekkelijke en veilige verbinding voor fietsers en voetgangers richting het dorpscentrum aanwezig zijn. Hiervoor kan aangetakt worden op de al bestaande route via het Hazelaars erf. Hiervoor zal een route door de bestaande groene hof aan de Alferinklaan geprojecteerd moeten worden. Deze route heeft tevens een functie als calamiteiten ontsluiting. Een en ander nader uit te werken in overleg met de gemeente uit te werken.

4.5 Een ‘dorpse’ verkaveling en stratenpatroon

De bebouwingsvelden / blokken in de Bathmense Enk III moeten een beperkte omvang hebben, zodat een fijnmazig stratenpatroon ontstaat. Het beoogde programma voorziet in een grote variatie aan woningtypes. Passend bij de gewenste dorpse opzet van de Bathmense Enk III is het uitgangspunt om deze woningen op zodanige wijze te mixen in een verkaveling dat binnen elk woonveld een variatie aan woningtypes voorkomt. Ook langs de randen van de Bathmense Enk III is het van belang dat het beeld wordt bepaald door een mix van woningtypes. Een en ander moet uitgewerkt worden in een tekening met verdeling woningtypen over het plan.

Het mixen van woningtypes op blokniveau is overigens niet uitsluitend van belang voor het gewenste dorpse beeld, maar sluit ook aan bij het principe van de ongedeelde samenleving. Daarnaast dient bij de verkaveling en oriëntatie van de woningtypes rekening gehouden te worden met mogelijkheden voor actieve en passieve zonne-energie (zie ook paragraaf 5.2).

Bij rijenwoningen moet uitgegaan worden van relatief korte blokjes. Uitgangspunt is maximaal 6 aaneengeschakelde woningen. Bij voorkeur geen opeenvolgende blokken met rijwoningen. Essentieel is een ontspannen verhouding tussen kavel en bebouwing: dit kan door het toepassen van een ruime voortuin (minimaal 3m) en zijtuin (minimaal 2m).

4.6 Beeldkwaliteit

Voor de Bathmense Enk III moet een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. Hierin moet het dorpse thema ook in criteria voor een passende dorpse / Bathmense architectuur vertaald worden. Het is de uitdaging om Sallandse bebouwingskenmerken bij voorkeur op een eigentijdse wijze toe te kunnen passen in de nieuwe bebouwing. Dit beeldkwaliteitplan moet in samenhang met het bestemmingsplan worden opgesteld en gelijktijdig in procedure worden gebracht.

Voor de erven is het uitgangspunt om hier op een architectuur te sturen waarbij de agrarische erven in het Sallandse buitengebied de referentie (een hoofgebouw met schuren) vormen. De erven zelf zijn sterk samenhangend, en mogen in architectuurstijl afwijken van de overige bebouwing in de Bathmense Enk III.

4.7 Inrichting openbare ruimte / Beheeraspecten

Het is aan de initiatiefnemers om op basis van de in deze nota vastgestelde uitgangspunten een integraal inrichtingsplan op te stellen voor de ontwikkeling van de Bathmense Enk III. Naast de onderhavige nota vormt het Programma van Eisen Openbare Ruimte van de Gemeente Deventer hiervoor het algemene toetsingskader, te raadplegen via: <https://pveopenbareruimte.deventer.nl/>.

Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen. Waar deze standaard in de praktijk niet voorziet in een duidelijke oplossing overlegt de gebruiker altijd met de contactpersoon van de gemeente Deventer. Het inrichtingsplan moet voorgelegd worden aan de beheergroep van de gemeente Deventer, die het inrichtingsplan toetst op onder andere beheers- en functionele aspecten, en daarbij het Programma van Eisen Openbare Ruimte hanteert. Ook de grenzen van de openbare ruimte versus het uitgegeven terrein moeten zijn uitgewerkt zodat dit niet ten kosten gaat van een doelmatig beheer en onderhoud van het openbaar gebied.

Uit het inrichtingsplan moet blijken hoe de onderstaande onderwerpen zijn uitgewerkt:

- *Sociale veiligheid / politiekeurmerk*

Het plan moet voldoen aan de eisen en richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Dit geldt zowel voor de bebouwing als voor de inrichting. Aandachtspunten zijn onder meer de parkeerkoffers en de structuur van achterpaden (deze moeten doodlopend zijn).

- *Rijbanen / woonstraten*

De inrichting van de verkeers- openbare ruimte moet uitgewerkt worden volgens de inrichtingsprincipes voor een verblijfsgebied. Rijbanen die in twee richtingen berijdbaar moeten zijn moeten een nettobreedte krijgen van minimaal 5,2 meter. Hierbij is parkeren op de rijbaan mogelijk. Separate trottoirs zijn in het grootste deel van de buurt in principe niet nodig vanwege de lage verkeersintensiteiten en passen niet bij de verkeerskundige principes voor een erf. Langs het eerste deel van de hoofdontsluiting vanaf de Alferinklaan is een separaat trottoir wel wenselijk.

- *Parkeren*

In het parkeerbeleid van de Gemeente Deventer zijn de parkeernormen vastgelegd. Voor de Bathmense Enk III gelden de normen voor "rest bebouwde kom". Vanuit het programma voor de Bathmense Enk III zijn met name de volgende parkeernormen relevant:

<i>Koop, vrijstaand</i>	2,1 pp per woning
<i>Koop, twee - onder- een- kap</i>	2,0 ,, ,,
<i>Koop, tussen/ hoek</i>	1,8 ,, ,,
<i>Huurhuis, vrije sector</i>	1,8 ,, ,,
<i>Huurhuis, sociale huur</i>	1,5 ,, ,,

*Het aandeel bezoekers parkeren bedraagt
0,3 pp per woning*

In de stedenbouwkundige opzet moeten dorpsse parkeeroplossingen worden toegepast. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk toepassen van parkeerplekken op eigen terrein. Dit in ieder geval bij de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen, maar bij voorkeur ook zoveel mogelijk bij hoekwoningen in een rij.

Passend bij een dorpsse opzet is het uitgangspunt om parkeren op de rijbaan mogelijk te maken, voor zover dit passend is in de gewenste dorpsse kwaliteit en inpasbaar is in relatie tot verkeersveiligheid. De breedte van de rijbaan maakt het parkeren op de rijbaan mogelijk. Bijvoorbeeld op de erven of langs de belangrijke openbare ruimte is het niet wenselijk om geparkeerde auto's dominant te laten zijn in het straatbeeld. Het is daarom wenselijk om een deel van het parkeren in parkeerkoffers te situeren, met name in de directe nabijheid van aaneengesloten (rijen)woningen. Het is wenselijk om de parkeerkoffers in omvang te beperken tot max 16 pp per koffer. Dit in verband met het gewenste dorpsse karakter en sociale veiligheid. Onderdeel van het inrichtingsplan is een parkeerbalans waarbij de parkeervraag en parkeeraanbod op elkaar zijn afgestemd. Verder zal in het openbaar gebied ruimte moeten worden gereserveerd voor één of meerdere deelauto's en elektrische oplaadpunten.

- *Materiaalgebruik / verhardingen*

Voor de verhardingen in de openbare is het uitgangspunt om materialen toe te passen die passen bij het dorpsse karakter van de Bathmense Enk III. Ook met het oog op duurzaamheid zijn gebakken materialen in de openbare ruimte het meest passend.

Ten aanzien van de hoeveelheid verharding geldt het principe: hoe minder hoe beter. Door te kiezen voor een erfinrichting waarbij alle verkeerssoorten zoveel mogelijk gebruik maken van de rijbaan en parkeren op de rijbaan te faciliteren kan de hoeveelheid verharding beperkt blijven.

- *Groen*

De openbare ruimte in de Bathmense Enk III moet een sterk groen karakter krijgen. Langs de randen van de Bathmense Enk III moet de beplanting aansluiten op het sortiment van streekeigen beplanting van het dekzandruggenlandschap. Uitgangspunt is het aanvullen van de houtwal aan de zuidzijde met typerende soorten voor een houtwal. De westelijke rand van de locatie krijgt een landschappelijke afronding die qua soorten aansluit bij het beeld langs de Woertmansweg aan de zuidwestzijde van Bathmen. Voor de beplanting rondom en op de erven is eveneens het toepassen van streekeigen soorten voor erfbeplanting het uitgangspunt. Ook binnen de woonbuurt zelf worden bij voorkeur streekeigen (boom)soorten toegepast (raadsbesluit december 2013). Toe te passen soorten in overleg met de groenbeheerders en ecooloog van de gemeente Deventer te bepalen.

- *Spelen*

Conform het speelbeleidsplan van de gemeente Deventer - Visie op spelen d.d. september 2010 - streeft de gemeente naar natuurlijke en informele speelgelegenheden. Spelen en bewegen in de natuur is van fundamenteel belang voor de ontwikkeling van mensen. Het is nadrukkelijk de bedoeling om (toekomstige) bewoners te betrekken bij de inrichting van speelvoorzieningen. Met name in de randen van de Bathmense Enk III met een natuurlijk karakter liggen mooie kansen om ruimte voor spelen te vinden.

- *Waterhuishouding*

De basis van het gemeentelijk waterbeleid is: vasthouden/bergen/afvoeren gecombineerd met schoonhouden/scheiden/zuiveren. Het uitgangspunt is een openbare ruimte die wat betreft waterberging zelfvoorzienend is en een optimale duurzame inrichting kent. Het hemelwater wordt in het plangebied vastgehouden, geïnfiltreerd en/of afgevoerd naar de wadi's en waterpartijen. Ten behoeve van een duurzame waterhuishouding gelden de volgende eisen:

- Het verharde oppervlak wordt niet aangesloten op het vuilwaterstelsel.
- Hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig en zichtbaar afgevoerd.
- Toepassing van uitloogmaterialen (zoals koper, lood, zink etc.) of andere voor het milieu schadelijke materialen, is niet toegestaan.

Uitgangspunt voor het plangebied is dat al het schone hemelwater dat op de woning en op het perceel valt in een infiltratievoorziening van 10 mm op eigen terrein wordt opgevangen. Bij zware regenval mag het overtollige water via de voorzijde (straatzijde) bovengronds afwateren naar het openbare gebied. In nauw overleg met het waterschap en de gemeente zullen de eisen t.b.v. de waterhuishouding in het stedenbouwkundig en inrichtingsplan worden ingepast (watertoets).

Voor het plangebied moet rekening gehouden worden met een bui van, eens in de 100 jaar, van 101 mm / 48 uur en een maatgevende afvoer van 0,8 l/s/ha. Toepassing van 'waterpasseerbare bestrating' is uitsluitend wenselijk in de rijbaan, in verband met onkruidbeheersing.

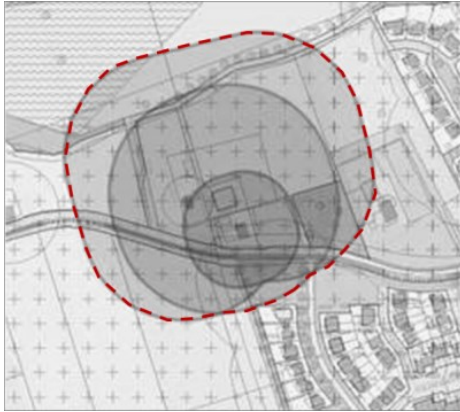
- *Afvalverzameling*

De inzameling van het huishoudelijk afval moet op een functionele wijze kunnen gebeuren rekening houdend met voldoende ruimte voor het inzamelvoertuig en aan te wijzen clusters /aanbiedplaatsen voor containers / kliko's. De initiatiefnemer moet de wijze van afvalinzameling (clusterplekken en routing) af moeten stemmen met Circulus.

4.8 Milieuaspecten

- *Milieuhinder bedrijven*

Ten aanzien van milieuhinder vanuit bedrijvigheid is het agrarisch (veehouderij) bedrijf aan de Deventerweg 52a relevant. Voor dit bedrijf geldt de Wet geurhinder veehouderij als gevolg van het bedrijfsmatig houden van rundvee. De huidige hindercirkel voor dit agrarische bedrijf komt voort uit deze Wet Geurhinder veehouderij alsmede de Agrarische bestemming van dit perceel. Als gevolg van de wet geurhinder en veehouderij gelden vaste afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten zoals woningen. Voor de afstand is bepalend of een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom ligt. Het plangebied Bathmense Enk III gaat onderdeel uitmaken van de bebouwde kom waardoor er rekening moet worden gehouden met een afstand van 100 meter. Deze 100 meter contour wordt gehanteerd op de bestaande en een eventuele nieuwe agrarische situatie. De geurhindercirkel van het veebedrijf ten behoeve van eventuele woningbouw in de omgeving is weergegeven in onderstaande figuur. Indien de hindercirkel gehandhaafd blijft is in een deel van het plangebied woningbouw niet mogelijk.



Totale contour veebedrijf

- *Wegverkeerslawaai*

Het plangebied ligt binnen de zone van de Deventerweg (zonebreedte 200-250 meter). Voor de overige wegen in de nabijheid van de planlocatie geldt een maximum toelaatbare snelheid van 30 km/u en deze wegen zijn zodoende niet gezoneerd. Andere wegen, zoals de Rijksweg A1 (zonebreedte 400 meter), liggen op een grotere afstand en het plangebied ligt niet binnen de zone van deze wegen.

De verkeersintensiteit op de 30 km/uur wegen in de nabijheid van het plan is zeer gering (minder dan 500 mvt/etmaal). Zodoende mag aangenomen worden dat de geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen ter plaatse van nieuwe woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het is waarschijnlijk dat de maximale grenswaarde voor de woningen langs de Deventerweg (op de erven) overschreden wordt, mede omdat het vanuit het ruimtelijk beeld gewenst is dat er woningen op de Deventerweg georiënteerd worden. In de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan) moet onderzocht en onderbouwd worden of er bronmaatregelen mogelijk zijn (bv stiller asfalt, lagere rijsnelheid). Onder voorwaarden kunnen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen tot de maximale grenswaarde van 63 dB.

- *Railverkeerslawaai*

De spoorlijn Deventer-Oldenzaal (traject 140) heeft een geluidzone met een breedte van 500 meter. Uit eerder (quick scan) onderzoek is gebleken dat in een deel van het plangebied (langs de Deventerweg) de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

In de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan) moet onderzocht en onderbouwd worden of er bronmaatregelen mogelijk zijn. Onder voorwaarden kunnen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen tot de maximale grenswaarde van 68 dB.

- *Bodem*

Voor nieuwe ontwikkelingen is minimaal een historisch onderzoek noodzakelijk. Indien een locatie van functie wijzigt en ter plaatse een voor bodemverontreiniging verdachte activiteit is uitgevoerd, dient een bodemonderzoek conform de NEN-5740 te worden uitgevoerd. Uit het onderzoek moet blijken of de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik of aanvullende bodemwerkzaamheden (onderzoek en/of sanering) moeten worden uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van eerder onderzoek bestaat er geen aanleiding voor nader onderzoek en/of (sanerings)maatregelen. De locatie lijkt daarmee geschikt voor het eventueel toekomstige gebruik (woningbouw).

- *Luchtkwaliteit*

Het is aannemelijk dat het onderhavige plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit en dat het plan daarom uit oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is. In het kader van de ruimtelijke procedure zal dit aan de hand van het exacte programma onderbouwd moeten worden.

- *Externe veiligheid*

Over het spoor Deventer - Almelo worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Bij de bestemmingsplanprocedure zal voor de nieuwe woonbuurt inzicht moeten worden gegeven in de hoogte van het groepsrisico.

Verder zal bij de ontwikkeling van de wijk vroegtijdig de regionale brandweer betrokken moeten worden om de aspecten bereikbaarheid voor hulpdiensten en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid in het plan te verwerken zodat een goede verantwoording van het groepsrisico kan worden opgesteld.

- *Ecologie*

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is de sinds 1 januari 2017 van kracht zijnde Natuurbeschermingswet relevant. Het plangebied voor de Bathmense Enk III bestaat grotendeels uit agrarische cultuurlandschappen.

Voor de voorbereiding van de nieuwe woninguitbreiding op de Bathmense Enk is het noodzakelijk een quickscan natuurtoets te laten uitvoeren naar aanwezigheid en effecten op beschermde planten en dieren (Flora- en faunawet) en de effecten op het Netwerk Nieuwe Natuur (voormalige EHS). Van het gebied zijn op dit moment geen flora- en fauna inventarisaties bekend. Wel is bekend dat aan de Woertmansweg een Steenuil broedt (en vermoedelijke ook een Kerkuil) waardoor het plangebied tot het functionele leefgebied van deze uilensoort hoort.

De nieuwbouw dient te voorzien in een kunstmatige nestgelegenheid voor huismus en gierzwaluw.

4.9 Archeologie

Inleiding

Op de Bathmerenk staat woningbouw gepland. Enken zijn hooggelegen locaties in het landschap die in het verleden intensief zijn bewoond. Op de naastgelegen delen van de Bathmerenk zijn sporen en vondsten uit een groot aantal archeologische perioden gedaan. Een deel van de Bathmerenk is door de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed aangewezen als terrein van hoge archeologische waarde. De verwachting voor archeologische resten voor deze locatie is dan ook groot. De kans dat deze resten door de geplande bouwwerkzaamheden worden verstoord is eveneens groot.

Beleid

De onderzoekslocatie kent als ondergrond hoge dekzandduinen met een plaggendek. Op basis hiervan heeft het gehele terrein een hoge verwachting voor archeologische resten. Vanwege de beschermende werking van het dikke plaggendek is ook sprake van een verwachte goede conserveringstoestand. Samen leidt dit tot de hoogst mogelijke verwachtingswaarde op basis van fysische geografie.

Deze verwachtingswaarden op basis van de verwachtingskaart 2013 zijn vertaald in archeologiebeleid dat op 28 januari 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit beleid is een op een vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening (2016-03-09).

In het bestemmingsplan is voor het grootste deel van het plangebied een dubbelbestemming met beleidswaarde 3 opgenomen. Bij deze beleidswaarde zijn ingrepen tot 0,5 m onder maaiveld vrijgesteld van archeologische voorwaarden. Dit geldt ook voor ingrepen dieper dan 0,5 m met een oppervlakte tot 200 m². Bij ingrepen dieper dan 0,5 m met een oppervlakte tussen 200 en 500 m² geldt een meldingsplicht. Bij ingrepen dieper dan 0,5 m met een oppervlakte vanaf 500m² wordt een archeologisch rapport gevraagd op basis waarvan voorwaarden aan de vergunning kunnen worden verbonden.

Aan de oostzijde van het gebied liggen enkele gebieden met striktere beleidswaarde 4. Hier zijn ingrepen tot 0,5 m eveneens vrijgesteld van voorwaarden. Bij ingrepen dieper dan 0,5 m geldt dat ingrepen tot 100 m² zijn vrijgesteld, tussen 100-200 m² een meldingsplicht geldt en vanaf 200m² een rapport wordt gevraagd. Omdat de geplande ingrepen deze vrijstellingsgrenzen ruim zullen overschrijden, is hier archeologisch onderzoek doormiddel van proefsleuven uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is het controleren van de verwachting en het traceren en begrenzen van eventuele vindplaatsen zodat niet het gehele gebied hoeft te worden onderzocht.

Resultaten proefonderzoek

In oktober van 2016 is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van 73 proefsleuven. Binnen het onderzoeksgebied zijn archeologische resten uit verschillende periodes aangetroffen. Op basis van deze sporen en vondsten, zijn vijf vindplaatsen gedefinieerd:

- paalsporen van plattegronden van gebouwen uit de vroege ijzertijd
- een afvalkuil met aardewerk en verbrand dierlijk botmateriaal uit de late ijzertijd.
- dump- of afvallaag met Karolingische keramiek
- een aantal meilerkuilen tbv houtskoolproductie tbv metaalbewerking uit de vroegmiddeleeuwen.
- sporen uit de Tweede Wereldoorlog; een lichte Flak-stelling met een drietal opstelplaatsen.

Van de vijf vindplaatsen zijn er drie voor vervolgonderzoek geselecteerd. De overige twee zijn op inhoudelijke gronden vrijgegeven. Samengevat kan worden gesteld dat het onderzoeksgebied een behoorlijk aantal vindplaatsen bevat maar minder dan vooraf aangenomen. Ook binnen de vindplaatsen is het aantal sporen en de complexiteit relatief gering.

Vervolgtraject

Allereerst kan er worden gezocht naar mogelijkheden om delen van de vindplaatsen in planproces te ontzien. Bijvoorbeeld door niet of archeologievriendelijk te bouwen. Door effectief om te gaan met infrastructuur en openbaar groen kunnen mogelijk ook delen van het plangebied worden ontzien. De overige delen van de vindplaatsen moeten worden opgraven. Daartoe wordt Programma van Eisen opgesteld dat kan dienen als uitgangspunt voor de aanbesteding van de opgraving.



5 Conclusies en vervolgstappen

- *Haalbaarheid*

In de intentiefase is de haalbaarheid van de ontwikkeling Bathmense Enk III door de initiatiefnemers en de gemeente onderzocht. Een resultaat hiervan is de nota van uitgangspunten. Hieruit blijkt onder andere dat het door de initiatiefnemers beoogde programma van ca. 120 woningen in de door de gemeente aangegeven prijssegmenten inpasbaar is met een passende dorps uitstraling. De ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders en draagt bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van het dorp Bathmen.

Voor de volledige ontwikkeling is er momenteel nog een aantal belemmeringen / aandachtspunten in relatie tot de haalbaarheid: de hindercontour van het veehouderij bedrijf aan de Deventerweg 52a, het verkeersgeluid van de Deventerweg en mogelijk het railverkeersgeluid. Met name de hindercontour van het veehouderij bedrijf is bepalend voor haalbaarheid van de ruimtelijke procedure voor een deel van het plangebied. Voorts moeten nog enkele onderzoeken worden uitgevoerd om definitieve haalbaarheid aan te tonen, waaronder archeologisch onderzoek.

De initiatiefnemer kan op basis van deze nota van uitgangspunten de plannen verder uitwerken. Gemeente en partijen maken op basis van die uitwerking afspraken in een anterieure overeenkomst. Een ruimtelijke procedure voor de volledige ontwikkeling van de Bathmense Enk III kan alleen in gang worden gezet nadat er zicht is op het wegnemen danwel terugbrengen van de hindercontour van het veehouderij bedrijf aan de Deventerweg 52a. De ruimtelijke procedure zal wellicht in delen moeten worden uitgevoerd.

- *Ruimtelijke procedure: Anterieure overeenkomst, Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan*

Zodra het college van Burgemeester en wethouders deze nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, gaan partijen in overleg over een anterieure overeenkomst. In de overeenkomst worden de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Aandachtspunten daarbij zijn ook de aanpassingen die in de openbare ruimte in de omgeving nodig zijn, zoals beschreven in deze nota van uitgangspunten. Nadat de anterieure overeenkomst is gesloten en de verplichtingen zijn voldaan kan de procedure van het bestemmingsplan worden opgestart.

Voor de ontwikkeling zal een ruimtelijke procedure worden gevolgd. Hiervoor zal een bestemmingsplan opgesteld worden dat enerzijds de gewenste flexibiliteit biedt, en anderzijds de gewenste kwaliteiten borgt.

In samenhang met het bestemmingsplan zal een beeldkwaliteitplan door de initiatiefnemers opgesteld worden, dat als paragraaf van het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan moet passen binnen de systematiek van de gemeentelijke welstandsnota. Bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitplan zal de Plan Advies Raad (PAR) om advies gevraagd worden.

Het stedenbouwkundig plan kan door de initiatiefnemers op basis van deze nota van uitgangspunten verder uitgewerkt worden tot een VO en DO stedenbouwkundig plan. De openbare ruimte zal eveneens door de initiatiefnemers verder uitgewerkt worden in een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan zal door de beheergroep van gemeente Deventer getoetst worden.

REFERENTIES

- Beleidsregel en nota parkeernormen, <https://www.deventer.nl/parkeernormen>
- de nota hoofdwegenstructuur, bereikbaarheidsconclaf en het fietsbeleidsplan
- Herijking Woonvisie 2008+ en prestatieafspraken
- Beleid beeldkwaliteit / Welstandsnota, <https://www.deventer.nl/welstandsnota>
- Structuurvisie dorpsvisie Bathmen
- Dorpsvisie Bathmen
- Het landschapontwikkelingsplan:
<http://www.dekrachtvansalland.nl/plannen/landschapontwikkelingsplan-lop>
- Bp Buitengebied Deventer eerste herziening <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?tabFilter=JURIDISCH>
- archeologie