

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Nota van Uitgangspunten, anterieure overeenkomst Looweg, Bathmen

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 13-12-2022
Notanummer	: 2022-918
Datum	: 13-12-2022
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: 20221206 machtiging AJ Oonk tbv ondertekening AOK (1).pdf,221031_NvULooweg.pdf,bijlage bij NVU 221110_21.432_Bathmen Looweg_Stedenbouwkundig plan-lowres.pdf,Eenzijdig getekende AOK Looweg Bathmen.pdf

### Parafering

<li>09-11-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>14-11-2022: Wethouder</li>

### Agendering

- \* 09-11-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf
- \* 09-11-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- \* 07-12-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

15-12-2022

B & W d.d.: 13-12-2022

### Besluit

1. De Nota van Uitgangspunten Looweg, Bathmen vast te stellen
2. Een anterieure overeenkomst Looweg, Bathmen aan te gaan ten behoeve van de ontwikkeling van 16 woningen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst

### Inleiding

Op 15 juni 2021 is door het college een intentieovereenkomst getekend met de heren Oonk over woningbouw ontwikkeling aan de Looweg in Bathmen. Door de gemeente zijn de uitgangspunten voor de woningbouwlocatie Looweg opgesteld. Door het houden van een aantal schetssessies zijn de gemeente en de ontwikkelaar tot een concept stedenbouwkundig plan gekomen die is opgenomen als bijlage van de Nota van Uitgangspunten. Hiermee wordt de intentiefase, de fase waar de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt getoetst, afgesloten. Voor zowel de gemeente als initiatiefnemer ligt er een gedegen plan. Dit plan dient verder uitgewerkt te worden. Onderzoeken die nodig zijn voor bestemmingsplan moeten worden uitgevoerd en beoordeeld en het bestemmingsplan moet gewijzigd worden. Hiervoor is een anterieure overeenkomst (AOK) opgesteld waarin afspraken zijn vastgelegd voor het vervolgtraject. Met het aangaan van de AOK wordt de fase gestart om te komen tot een bestemmingsplanwijziging.

Er is een plan gemaakt met de voortzetting van de 'dorpse' lintbebouwing en een

'zachte' overgang van dorp naar het platteland. Verder is er een mooie mix in het woningbouwprogramma.

Er komen 3 vrijstaande woningen, 2 2<sup>1</sup>kapper, 4 sociale huurwoningen, 4 middeldure huurwoningen die levensloopbestendig zijn en 3 woningen onder de NHG-grens en ook levensloop bestendig. Daarmee voldoet dit ook aan de doelstellingen van 40% voor jongeren en 40% voor ouderen zoals benoemd in de routekaart.

Ter besluitvorming ligt de Nota van Uitgangspunten voor en vervolgens de Anterieure overeenkomst.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het beoogd maatschappelijk effect is de realisatie van 16 woningen in Bathmen voor verschillende doelgroepen. De behoefte aan deze woningen is groot.

### **Kader**

- \* Routekaart Bathmen
- \* Intentieovereenkomst Looweg, Bathmen Oonk
- \* Omgevingsvisie
- \* Bestemmingsplan

### **Betrokken partijen en participatie**

Omwonenden en inwoners van Bathmen

De heren Oonk hebben de omwonenden rechtstreeks geïnformeerd door bij hen langs te gaan. De eerste reacties daarop leken positief maar de omwonenden gaven later aan zich overvallen te voelen. Een aantal omwonenden heeft zich vervolgens tegen de ontwikkeling van deze locatie gekeerd. Zij willen geen ontwikkeling ook niet in een andere vorm. Het is daardoor helaas ook niet mogelijk om met hen in gesprek te komen over op welke manier het plan voor hen wel acceptabel zou zijn. Inmiddels is er zowel ambtelijk als door de wethouder een gesprek geweest met omwonenden. Verder hebben zij een viertal brieven geschreven, zijn er door de raad vragen gesteld en beantwoord en is er door omwonenden een omvangrijk Woo-verzoek ingediend.

Op 15 september 2022 is er een inloopbijeenkomst over de woningbouwplannen aan de Looweg geweest voor zowel omwonenden als het dorp. Er was een goede opkomst. Veel positieve reacties over het plan en de verschillende soorten woningcategorieën. Naast de eerder genoemde bezwaren waren de reacties op deze avond erg positief.

Provincie

De provincie heeft vastgesteld dat dit op te stellen bestemmingsplan in hun ruimtelijk beleid past. Een voortzetting van de 'dorpse' lintbebouwing en een 'zachte' overgang van dorp met platteland is goed terug te zien in het ontwerp. De provincie ziet dan ook geen belemmeringen om dit plan in deze vorm in procedure te brengen. Hiermee is het ambtelijk vooroverleg (uit het Bro) met de provincie afgerond.

### **Argumenten voor en tegen**

Argumenten voor

- \* Er is een plan gemaakt met de voortzetting van de 'dorpse' lintbebouwing en

een 'zachte' overgang van dorp naar het platteland.

- \* Deze ontwikkeling is een goede toevoeging van woningen in Bathmen waar de behoefte aan woningen groot is.
- \* Woningen voor jong (40%) en oud (40%).
- \* Woningen betaalbaar (2/3) en vrije sector (1/3).

Argumenten tegen

\* Een aantal omwonenden is tegen ontwikkeling van deze locatie. Volgens hen is het strijdig met de routekaart. De gemeente ziet dit anders. Het plan de Looweg is niet meegenomen bij verkenning van wonen en voorzieningen omdat dit intern bij de gemeente beschouwd werd als een lopende ontwikkeling van relatief beperkte omvang. Het is heel vervelend dat dit bij de Werkgroep Wonen niet bekend was. Het is in de Routekaart ook niet de bedoeling om alle nieuwe initiatieven tot planontwikkeling buiten de zes locaties in de routekaart niet meer mogelijk te maken. Daarover staat in de routekaart het volgende: 'naast deze nu bekende locaties is het aannemelijk dat er binnen de bebouwde kom in de komende 15 jaar meer mogelijkheden voor een functieverandering naar wonen komen'. Dit gebeurt overigens met hetzelfde doel: een bijdrage te leveren aan de woningbouwontwikkeling in Bathmen en daarmee een maatschappelijk doel te dienen. Naast de ontwikkeling aan de Looweg zullen er de komende jaren mogelijk meer locaties van functie veranderen.

### **Financiële consequenties en dekking**

Op grond van de Wro is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. De (ambtelijke) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Via een persbericht wordt het aangaan van de anterieure overeenkomst bekend gemaakt.

### **Aanpak en uitvoering**

Vervolgstappen

- \* Uitvoeren van onderzoeken ten behoeve van bestemmingsplan
- \* Opstellen bestemmingsplan
- \* Besluitvorming bestemmingsplan / omgevingsplan door college
- \* Ter inzage legging bestemmingsplan
- \* Beantwoorden en verwerken eventuele zienswijzen
- \* Bestemmingsplan ter besluitvorming gemeenteraad
- \* RvS / onherroepelijk bestemmingsplan
- \* Aanvragen omgevingsvergunning
- \* Start bouw





# LOOWEG BATHMEN

## Nota van Uitgangspunten

oktober 2022





# INHOUDSOPGAVE

<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
<b>DOORZETTEN LOOWEG</b>	<b>7</b>
<b>EEN NIEUW ERF</b>	<b>9</b>
<b>GROEN VERSTERKEN</b>	<b>11</b>
<b>HARDE UITGANGSPUNTEN</b>	<b>12</b>
<b>BIJLAGEN</b>	<b>15</b>
<b>OVERIGE ADVIEZEN</b>	<b>16</b>
<b>Milieuaspecten</b>	<b>18</b>

Projectleider: Jelmer Kloosterman

Auteur:

Arnoud van Sisseren Stedenbouwkundige / Marlies Spreen Landschapsarchitect - Gemeente Deventer





## Context

Aan de noordzijde zijn er op dit moment woon-werkkavels in de verkoop. Het betreft hier een vergelijkbare stedenbouwkundige opzet als verderop aan de Looweg echter zijn hier de achter de woning gelegen bedrijfsgebouwen direct via een inrit vanaf de Looweg te bereiken.

# INLEIDING

## Aanleiding

De locatie betreft een open weiland aan de rand van Bathmen. Het bevindt zich ten zuiden van de Looweg en wordt begrenst door de Begraafplaatsweg en de Sportlaan. Aan de zuidzijde bevindt zich een grote groene prive woonkavel en een moestuinen complex. De initiatiefnemers zijn de Gebroeders Oonk die dit stuk grond al jaren in het bezit hebben.

Het idee van de eigenaren is om de bestemming te wijzigen naar de functie wonen.

## Maatschappelijke Meerwaarde

Met de ontwikkeling aan de Looweg wordt er ook verwacht dat deze veranderende locatie ook iets terug geeft aan het dorp Bathmen. Zoals:

- een kans voor startes en alleenstaanden op de woningmarkt
- een mix aan doelgroepen
- het toevoegen van groen en daarmee bijdragen aan een grotere biodiversiteit
- sociale binding van inwoners met de plek en het wonen op een gemeenschappelijk erf
- een nieuwe dorpsrand en overgang naar het landschap maken

## Proces

Na een positieve grondhouding om deze locatie van functie te laten veranderen zijn de gemeente en initiatiefnemer in gesprek gegaan. Door het houden van drie schets sessies zijn de gemeente en de ontwikkelaar tot een concept stedenbouwkundig plan gekomen. Dit plan dient verder uitgewerkt te worden. Onderzoeken die nodig zijn moeten worden uitgevoerd en beoordeeld. Daarmee wordt de intentiefase, de fase waar de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt getoetst, afgesloten. Vervolgens zal de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangaan met de gemeente waar afspraken worden vastgelegd voor het vervolgtraject. In deze fase zal ook de bestemmingsplanwijziging plaatsvinden. Tegen die tijd (vermoedelijk na 1 juli 2023) noemen we dat een aanpassing van het Omgevingsplan binnen de kaders van de Omgevingswet.

## Nota van Uitgangspunten

In deze nota van uitgangspunten worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de planontwikkeling behandeld.

In het kort zijn er voor de locatie drie AMBITIES meegegeven.

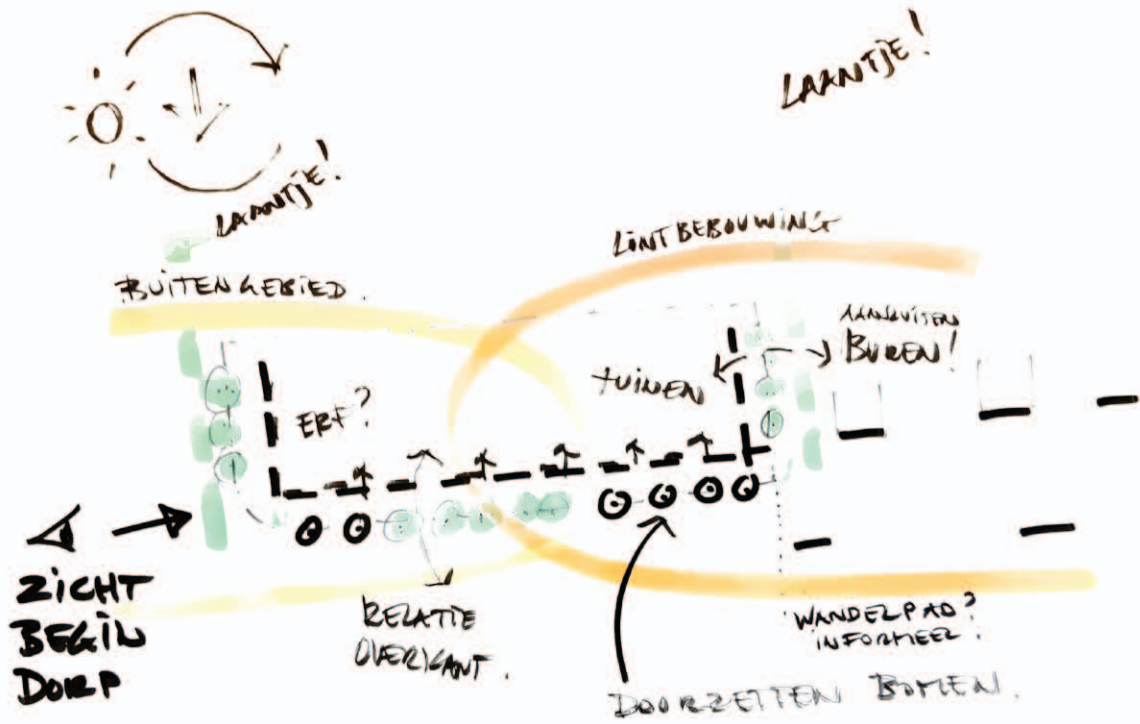
1. doorzetten Looweg
2. een nieuw erf voor Bathmen
3. groen versterken

Hierna worden de drie punten toegelicht. Daarna wordt ingegaan op concrete uitgangspunten voor het programma, verkeer/parkeren en de wateropgave en natuurinclusief bouwen. Vervolgens zijn overige beleidsadviezen in de bijlage opgenomen.



# KAVEL COOWEG

UITGAANGSPUNTEN



**VARIATIE**

- IN KAVEL GROOTTE
- IN WONINGTYPOLOGIE
- IN ARCHITECTONISCHE UITWERKING



# DOORZETTEN LOOWEG

## Bestaande kwaliteiten versterken

Zowel het bestaande wegprofiel, de zachte berm de bomen en het voetpad, als de maat en schaal van de bebouwing zijn bestaande kwaliteiten die doorgezet moeten worden en versterkt op de locatie. Het dorpse karakter van de Looweg zal ter plaatse van de locatie moeten worden doorgezet.

## Karakter van de dorpse Looweg

Dat karakter bestaat uit informele bebouwing in een groene setting. Losstaande en gevarieerde woningen met groene tuinen. De welstandsnota typeert dit gebied als lintbebouwing.

## Variatie in lintbebouwing

Bij lintbebouwing, bebouwing langs een historische uitvalsweg varieert in kavelgroottes en breedte, in bebouwingstypologie en de positie van de bebouwing op de kavel. Deze typering wordt doorgezet waardoor het nieuwe stuk langs de Looweg op een logische manier aansluit bij het bestaande dorp. Ook de architectonische uitwerking volgt dit thema van variatie.

## Parkeren

Het parkeren van de auto gebeurt vooral op eigen erf en de Looweg is dus voorzien van vele inritten naar de groene kavels. De inritten zijn smal opdat het groene karakter zo min mogelijk wordt onderbroken.

## Groenstructuur

De bestaande Looweg wordt gekenmerkt door grote bomen en groene bermen. Behoud van de bestaande bomen is uitgangspunt. Door het toevoegen en aanvullen met nieuwe bomen wordt het laankarakter van de Looweg doorgezet. Daarbij is het van belang dat de bestaande greppel behouden blijft ivm water infiltratie van de openbare weg.

## Voetpad

Het bestaande voetpad op de Looweg bevindt zich aan de noordzijde. Een logische verloop zou zijn om dit door te zetten. Echter stopt het voetpad na huisnummer 43 omdat de perceelsgrens van nr 45 doorloopt tot aan de straat. Het heeft de voorkeur om de voetganger hier over te laten steken en langs de locatie dus aan de zuidzijde van de Looweg verder te laten lopen. Een groene berm met bestaande en nieuwe bomen ligt dan tussen de bestaande weg en het nieuwe voetpad in.





landschappelijk, informele overgang randen erf



schapenhek rond gemeenschappelijke tuin



beeld inrichting erf



REFERENTIEBEELD ERF

# EEN NIEUW ERF

Als afronding van het dorp en om de overgang naar het landschap te benadrukken wordt een nieuw erf geïntroduceerd. Dit is vergelijkbaar met hoe de overgang dorp landschap gemaakt wordt aan de westelijke zijde van Bathmen bij de nieuwe ontwikkeling de Bathmense Enk.

## Randvoorwaarden voor een erf

- gemeenschappelijk erf
- prive plekken zijn compact
- meerderde gebouwen
- haag of streekeigen beplanting om parkeren
- halfverharding
- pronkwoning - als hoofdgebouw
- erf op enige afstand van de lintbebouwing,
- omgeven door streekeigen groen (min 5 m breed)
- één toegang is wenselijk
- beplanting met ecologische waarde, hagen, solitaire bomen, struiken etc

### *Ter inspiratie:*

## Uit het beeldkwaliteitsplan de Bathmense enk

### Erven

De erven krijgen elk hun eigen inrichting die anders is dan de inrichting van de buurt. De entree naar de erven en het toepassen van een eigen bestratingsmateriaal speelt hierbij een belangrijke rol. Hierdoor ontstaat er per erf duidelijk een eigen karakter die past bij de plek die ze innemen in het plan. De inrichting van het erf, de materiaalkeus, de overgangen van het erf naar het omliggende groen

en het toepassen van inheemse beplanting en bomen moet integraal worden meeontworpen met de woningen op het erf.

### Toetsingscriteria de erven

In de erven staat het landelijk, deels agrarische karakter centraal. De bouwhoogte is overwegend laag, één bouwlaag met kap, en de materialen dragen bij aan de hiërarchie van gebouwen. Het hoofdhuis is bij voorkeur van steen met een rieten kap of pannendak met een rijke detaillering. De overige gebouwen zijn eenvoudiger, van steen of van hout, hebben een langskap met een vlakke dakafdekking en een functionele detaillering.

### Bouwvolumes

De bebouwing op de erven bestaat uit verschillende, helder vormgegeven bouwvolumes met een lage goot en wisselende kapvormen en hoogten. Er is een duidelijk onderscheid tussen een grote schuur en een hoofdgebouw. Naast de gebouwen waarin gewoond wordt, is er ook een gemeenschappelijke parkeervoorziening. Dit kan in de vorm van een 'parkeerschuur' of pergolaconstructie worden uitgevoerd met parkeerplaatsen, een gemeenschappelijk berging en/of afvalinzameling.

### Architectuur en detaillering

De architectuur op de erven is geïnspireerd op, maar duidelijk een interpretatie en moderne vertaling van, de agrarische erven in het buitengebied rond Bathmen. Het verschil in uitstraling tussen hoofdgebouw en bijgebouwen komt daarbij duidelijk naar voren.





REFERENTIEBEELD KARRESPOOR



BEGRAAFPLAATSWEG

# GROEN VERSTERKEN

## Kwaliteiten toevoegen

Het omvormen van een weiland naar een woningbouwlocatie zal de nodige kwaliteiten moeten toevoegen.

## Landschappelijke waarden versterken

Bestaande landschappelijke waarden zoals de bestaande bomen, het karakter van de Looweg, Sportlaan en Begraafplaatsweg, de overgang van dorpse bebouwing naar het landelijk gebied en de zuidelijke groene rand van de locatie dienen een plek te krijgen in het ontwerp en de uitwerking en aansluiting op de open ruimte.

## Erfafscheidingen

De erfafscheidingen bestaan uit streekeigen beplanting en zijn voor dieren en vogels doordringbaar. De voortuinen bieden genoeg ruimte voor een groene invulling en sluiten aan bij de structuur en opzet van de bestaande Looweg met lage en groene erfafscheidingen en smalle inritten. De invulling van de tuinen rondom de lintbebouwing is ter invulling van de nieuwe bewoners.

## Groene buffer

Tussen de lintbebouwing en het nieuwe erf dient een groene buffer gemaakt te worden die duidelijk de twee delen, erf en lintbebouwing, van elkaar scheidt en er genoeg ruimte is om de overgang te ervaren van prive tuinen naar een gemeenschappelijk erf.

## Karrespoor

Inritten en toegangen worden ingepast in het landschappelijke karakter en kunnen ook een groene uitstraling krijgen (als het ware en karrespoor) en daarmee bijdrage aan het versterken van die waarden. Zie afbeelding links.

## Looweg bomen structuur

De bestaande bomen dienen ingepast te worden in het totale buitenruimte ontwerp. Een bomeneffectanalyse moet inzicht geven in hoe de bestaande bomen het beste ingepast kunnen worden. Het toevoegen van nieuwe bomen in combinatie met een brede groene berm en het voetpad zal het groene laankarakter langs de Looweg versterken.

## Water opvang eigen terrein

Er moet voldoende ruimte zijn om groene tuinen aan te leggen waarbij ook hemelwater een plek krijgt op eigen terrein. Dit water mag in principe niet terecht komen in het riool. In ieder geval de eerste 20 mm blijft op eigen terrein.



# HARDE UITGANGSPUNTEN

## Wonen

Gelet op de routekaart Bathmen die samen met de inwoners van Bathmen is opgesteld, wordt de volgende verdeling van de woningen gevraagd, op basis van de verkavelingsschetsen:

- Rug aan rug woningen /"Schuurwoningen":
  - doelgroep 1 tot 2 persoons huishoudens
  - 4 x Sociale huurwoning
  - 4 x Middeldure huurwoning
  - Middeldure woningen zijn levensloopbestendige woningen
- 'Pronkwoning'/boerderijwoningen op het erf
  - 3 grondgebonden woningen in één volume
  - tot NHG grens (2022) € 355.000,-
  - levensloopbestendige woningen
- 2 twee-onder-een-kap woningen
- 3 vrijstaande woningen (dure sector)

Een levensloopbestendige woning is een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. Een levensloopbestendige woning groeit als het ware mee met de bewoners. Daarmee wordt voorkomen dat bewoners moeten verhuizen vanwege ouderdom of een beperking.

## Verkeer/ Parkeren

Het deel van de Looweg ter hoogte van het plangebied maakt onderdeel uit van een 30 km/h zone. De huidige komgrens van Bathmen, begin van de 30 km/h zone, ligt op korte afstand van het plangebied. Op dit moment valt de komgrens, gelegen tussen weilanden, niet goed op. Het gevolg is dat de rijsnelheden van gemotoriseerd verkeer vaak te hoog zijn.

Als gevolg van de nieuwbouw op deze locatie zal de huidige komgrens worden versterkt en beter opvallen. Op dit moment zijn er geen voetgangersvoorzieningen langs dit deel van de Looweg. De komst van woningen maakt de aanwezigheid van een van een voetpad meer dan wenselijk.

In de directe omgeving zijn niet of nauwelijks openbare parkeerplaatsen. Parkeren dient daarom volledig op eigen terrein te worden opgelost. Aandachtspunt bij verdere uitwerking is de bescherming van de grasbermen. Om te voorkomen dat bezoekers in de bermen parkeren zullen aanvullende maatregelen nodig zijn.

Parkeernormen zijn te vinden op [www.deventer.nl/parkeernormen](http://www.deventer.nl/parkeernormen).

## Klimaatadaptatie

In het Deventer klimaatadaptatieprogramma 2020-2028 beschrijft gemeente Deventer de ambitie en de aanpak om te komen tot een klimaatadaptief Deventer. Het beleid is erop gericht om bij hevige regelval wateroverlast te beperken, het risico op overstromingen zo klein mogelijk te maken, droogte(schade) te verminderen door water vast te houden en dat er op hete dagen binnen en buiten koele plekken zijn om hittestress te verlagen.

Voor dit plan betekent dit dat het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen kavel met een bergingscapaciteit van 20 mm. Voor wat betreft de technische aspecten en alternatieven daarvan kunt u contact opnemen met mevrouw Hulleman. S.hulleman@deventer.nl.

Ter vermindering van hittestress en verbetering van de waterberging kunnen groene daken worden toegepast en kan zoninval in het gebouw worden beperkt. Bij de inrichting van het terrein is het van belang zo min mogelijk, bij voorkeur open bestrating toe te passen en schaduw met beplanting te creëren.

## Natuurinclusief bouwen.

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Bij (nieuw) bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen uitgangspunt. De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. Schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van inheemse beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit. In de bestemmingswijziging wordt dit door een planregel geborgd.

Natuurinclusief bouwen is een voorwaarde. Er is een keuze uit verschillende maatregelen die getroffen kunnen worden waarbij een minimum puntenaantal gehaald behoort te worden voor deze ontwikkeling. Over de keuzemogelijkheden van die maatregelen voor natuurinclusief bouwen kan contact opgenomen worden met de ecooloog van de gemeente. Zie ook de folder in de bijlage.





# BIJLAGEN



# OVERIGE ADVIEZEN

## Duurzaamheidsvisie van de initiatiefnemer

Wat betreft infiltratie en natuurinclusief bouwen zijn er harde randvoorwaarden. Voor circulariteit, energie en beperken van CO2 emissie in het bouwproces en het energiegebruik van de uiteindelijk gerealiseerde woningen kan de initiatiefnemer door middel van een visie daarop aangeven hoe daarmee omgegaan wordt.

## Circulair bouwen

Onder circulair bouwen wordt verstaan dat er bij de bouw zo min mogelijk afval ontstaat, dat de gebruikte bouwmaterialen biobased zijn zodat ze CO2 opslaan, zoals hout of vlas voor de isolatie, dat de gebruikte materialen herbruikbaar zijn door materiaalgebruik en montage dat wordt vastgelegd in een materialenpaspoort en montage en dat er bij voorkeur hergebruikte materialen ingezet worden waarbij bij voorkeur het materiaal op hetzelfde kwalitatieve niveau toegepast worden als het oorspronkelijke gebruik. Daarbij is uitgangspunt dat het energiegebruik tijdens de bouw en de uitstoot

van kooldioxide bij de productie van de gebruikte materialen zo laag als mogelijk is. Natuurlijke materialen passen ook in een gezonde leefomgeving.

## Duurzame mobiliteit

Het is wenselijk om alvast loze leidingen van de meterkast naar de parkeerplek op eigen terrein in de bouw mee te nemen zodat eenvoudig een laadpunt voor de eigen elektrische auto aangelegd kan worden.

## Energie

Deventer heeft het Energieplan 2020 vastgesteld. Aardgasloos bouwen is reeds wettelijk verplicht. Echter door keuze van bijvoorbeeld een groen dak, zonwering, maximale toepassing van zonnepanelen en biobased materialen en korte aanvoerlijnen bij de bouw kan de wenselijke extra vermindering van CO2 uitstoot bevorderd worden. Voorkom door middel van het ontwerp dat de woningen zo min mogelijk opwarmen in de zomer, zodat het achteraf installeren van een airco niet nodig blijkt. Wat betreft de “oost-west” georiënteerde dakvlakken is het wenselijk de zonnepanelen daarover te verdelen zodat de opwekking over de gehele dag wordt verspreid. Dakdoorvoeren zodanig plaatsen dat er geen schaduw op de panelen kan vallen.

# Milieuaspecten

## Akoestiek

In een akoestisch rapport moet worden ingegaan hoe de leefkwaliteit voor de woningen wordt geborgd in relatie tot het spoor, het verkeer op de Looweg en de aangrenzende bedrijfsbestemmingen. Voor de lucht/warmtepompen bij de nieuwe te bouwen woningen gelden ook geluidnormen op de erfgrans. Voor de Looweg geldt een snelheid van 30 km/u. Hiervoor is onderzoek wettelijk gezien niet noodzakelijk. Ten behoeve van de toelichting op een bestemmingsplan dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook 30 km/uur wegen te beschouwen wat de geluideffecten zijn. Dit moet in het bestemmingsplan toegelicht worden.

Het plangebied is niet gelegen nabij een geluidgezoneerd industrieterrein. Industrielawaai vanwege gezoneerde terreinen zijn in dat kader geen aandachtspunten.

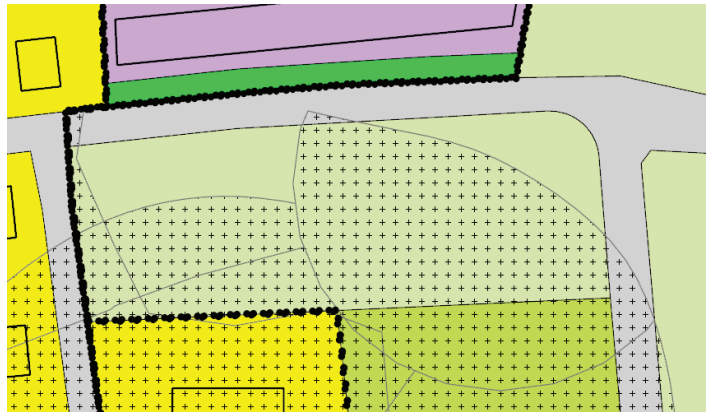
Voor de nieuwe ontwikkeling moet een goed woon- en leefklimaat onderbouwd worden. De onderzoeksstrategie kan afgestemd worden met geluidspecialisten van de Omgevingsdienst IJsselland die akoestische taken voor de gemeente uitvoert.

## Bodem

Voor de herontwikkeling van het plangebied is relevant of de bodemsituatie geschikt is voor beoogde functies. Er zijn bij de gemeente geen bodemgegevens bekend van deze woningbouwlocatie. Ter plekke van nieuwe gevoelige functies zal voor de uiteindelijke omgevingsvergunning de actuele bodemkwaliteit middels onderzoek in beeld gebracht moeten worden. De onderzoeksstrategie kan afgestemd worden met bodemspecialisten van de Omgevingsdienst IJsselland.

## Archeologie

Op het terrein ligt een archeologische waardestelling van waarde 4. Dit betekent dat, bij een bodemingreep groter dan 200m<sup>2</sup> en dieper dan 0,50m onder maaiveld, er een verplichting ligt voor nader archeologisch onderzoek en wat dat betekent voor de activiteit bouwen.





## Niet gesprongen explosieven

Binnen de ruimtelijke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste ontwikkelaars/grondroerders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de arbo-wetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. De gemeente heeft historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Het plangebied is met de kleur rood aangeduid als verdacht voor NGE. Er is voor de gemeente Deventer een stappenplan ontwikkeld, waarmee aangegeven wordt hoe dit aspect verder in beeld te brengen. Verdere informatie hierover is te verkrijgen via de bodemadviseur van de omgevingsdienst IJsselland.

## Luchtkwaliteit

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL

Om te bepalen of de ontwikkeling in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit kan een berekening uitgevoerd worden m.b.v. de NIBM-rekentool van Infomil. Hiervoor is inzicht in woningbouwprogramma nodig en daarmee samenhangende aantallen verkeersbewegingen. De verwachting is dat de ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

## Ecologie/Natuur

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van de planuitwerking. De Wet natuurbescherming is het algehele kader voor natuurbescherming. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een speciale beschermingszones o.b.v. deze wetgeving.

Planontwikkeling kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Middels actueel ecologisch onderzoek zal onderzocht moeten worden, om na te gaan of ontheffingen in het kader van Wet natuurbescherming benodigd zijn. Ook zal er in dit onderzoek aandacht moeten zijn voor effecten op stikstofdepositie op nabij gelegen Natura-2000 gebieden (Rijntakken/IJsselwaterwaarden en Sallandse Heuvelrug). Stikstofbronnen in zowel de aanlegfase als beheersfase zullen in beeld moeten worden gebracht middels een depositiemodelberekening. De provincie Overijssel zal dan beoordelen of voor de activiteit een 'verklaring van geen bedenkingen' of een vergunning kan worden afgegeven.

## Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Wat betreft het aspect externe veiligheid zijn er twee relevante risicobronnen in de omgeving. Aan de noordzijde ligt op 80 meter het spoor langs Bathmen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Plannen binnen 200 meter van dit spoor moeten voor dit aspect worden afgewogen. Daarnaast ligt het plan binnen de 1% letaleitsgrens van twee hogedrukaardgasbuisleidingen. Ook voor deze risicobron dient een ruimtelijke afweging te worden gemaakt. Op basis van de wetgeving moet voor zowel spoor al buisleidingen een groepsrisicoberekening worden opgesteld. Daarnaast is voor de aspecten bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid de Veiligheidsregio IJsselland een wettelijk adviseur. In overleg met de omgevingsdienst IJsselland kan worden besproken hoe de risicoberekeningen moeten worden opgesteld en zij kunnen de Veiligheidsregio voor dit plan om advies vragen. De ontsluiting aan de achterzijde van de woningen is van belang voor ontvluchting van het plangebied. Daarbij is het de bedoeling van van de risicobron af, dus naar het westen gevlucht kan worden.

## Milieueffectrapportage

In het Besluit mer is geregeld dat voor activiteiten, plannen en besluiten die staan genoemd in de D-lijst van het besluit een aanmeldnotitie door de initiatiefnemer aangeleverd wordt, op basis waarvan het bevoegd gezag, besluit of er een volwaardig milieueffectrapport noodzakelijk is. Uitgangspunt bij vorm-vrije m.e.r.-procedures is nee-tenzij, dus nee geen MER noodzakelijk, tenzij belangrijke gevolgen voor het milieu aan de orde kunnen zijn.

Volgens artikel 7.17 van de Wet milieubeheer dient het bevoegd gezag bij zijn beslissing rekening te houden met de in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling aangegeven criteria. Deze criteria hebben betrekking op:

1. de kenmerken van de activiteit én de samenhang met de andere activiteiten ter plaatse;
2. de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
3. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

De beoogde activiteiten en functies vallen onder categorie D11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. De activiteit heeft betrekking op een ontwikkeling ver onder de drempelwaarde (2000 woningen) uit het besluit. Daarmee is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Voor deze zaak haakt de m.e.r. wetgeving aan het ruimtelijke spoor door de benodigde herziening van het bestemmingsplan om de huidige bestemming te wijzigen naar wonen. De initiatiefnemer zal een aanmeldnotitie voor de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling moeten aanleveren bij het bevoegd gezag. Het besluit hierop geldt als voorbereidingsbesluit op de uiteindelijke ruimtelijke procedure.

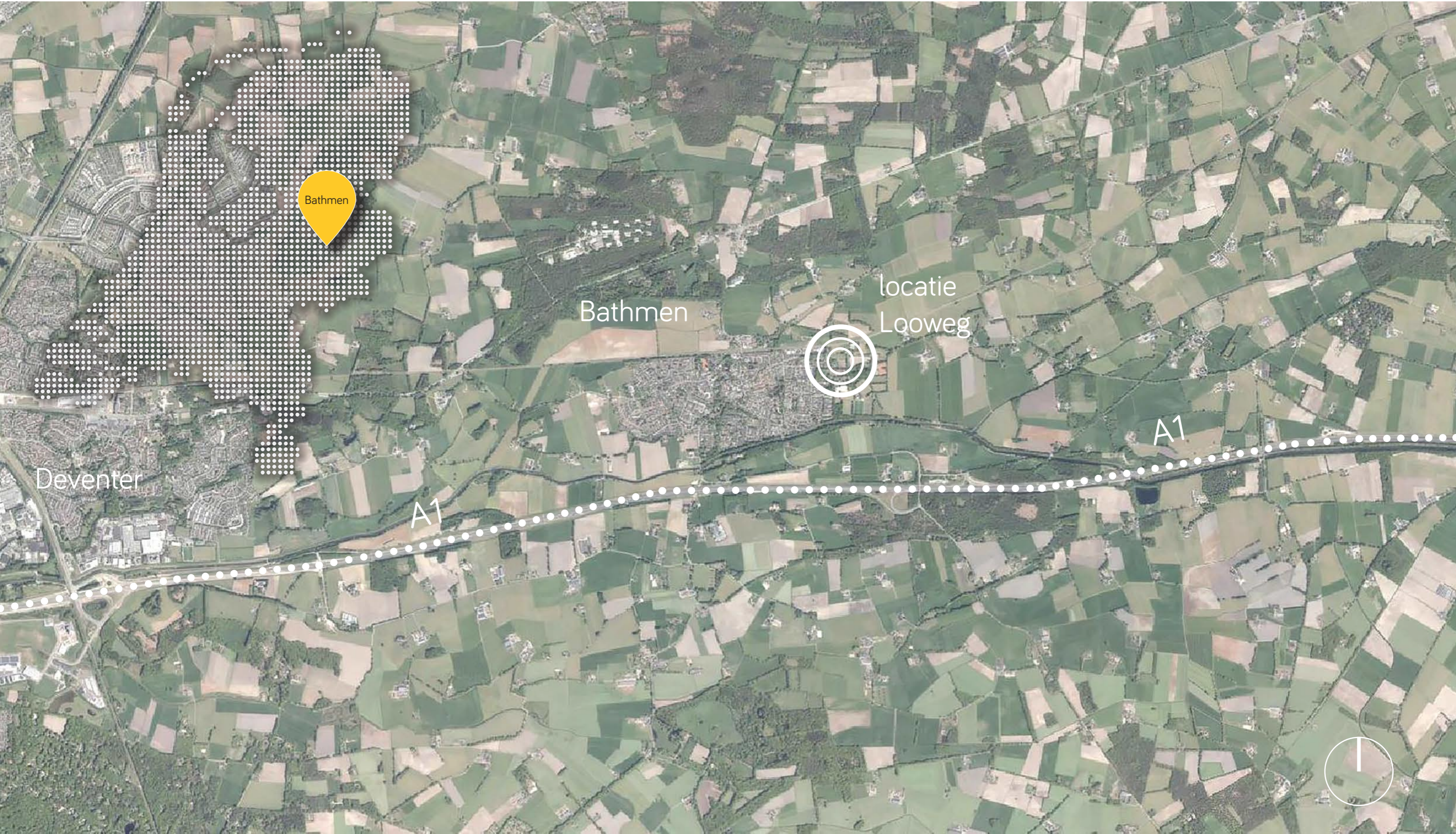




# BATHMEN LOOWEG STEDENBOUWKUNDIG PLAN

ONTWERP VERKAVELING









locatie Looweg

Bathmen







# Bathmen een impressie









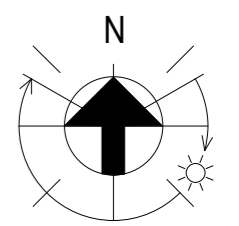
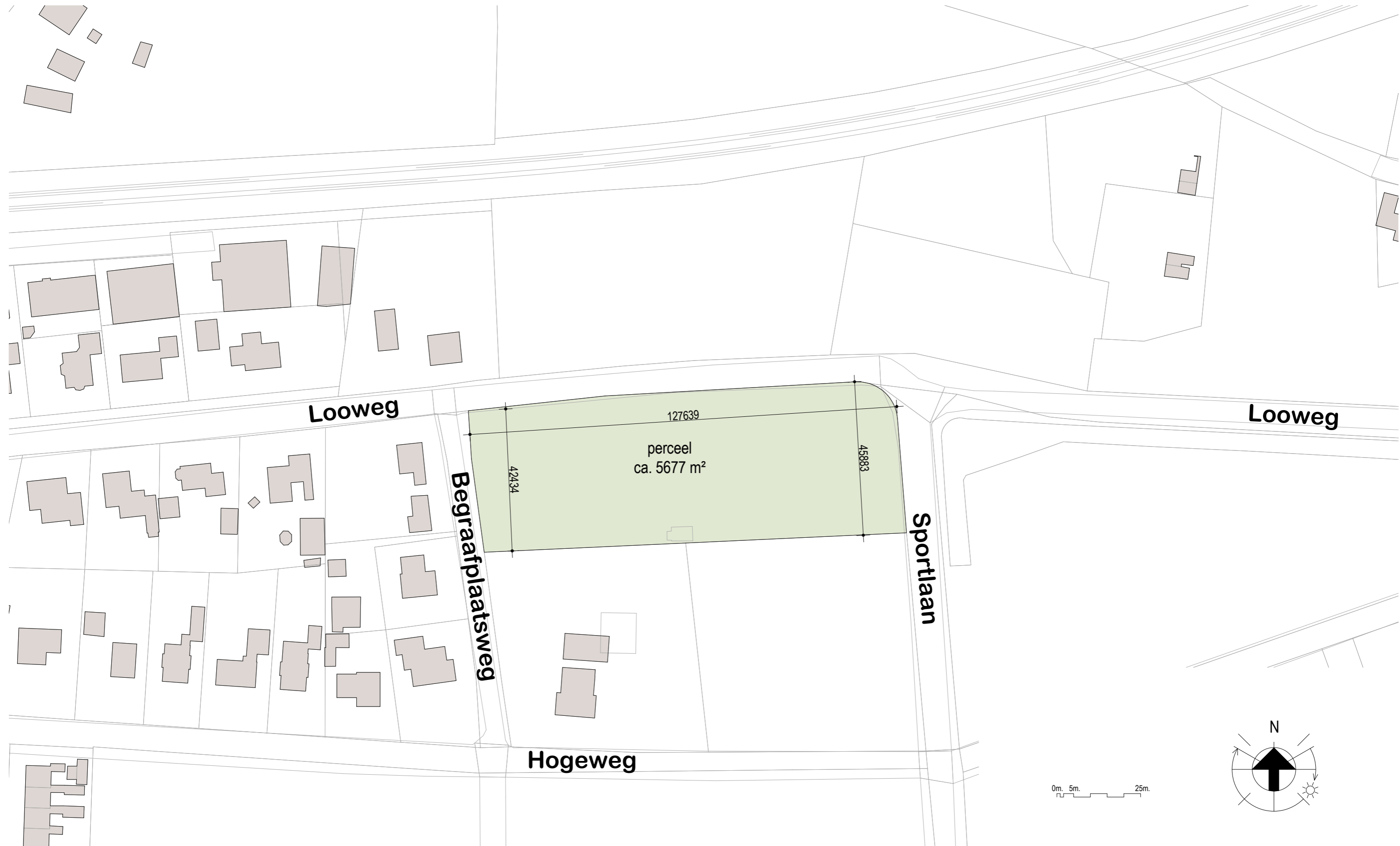
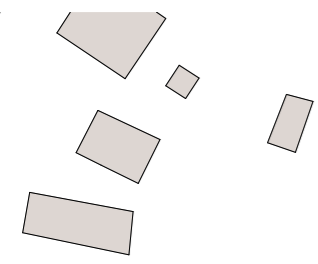
# Looweg een impressie





situatie bestaand

schaal 1:1000

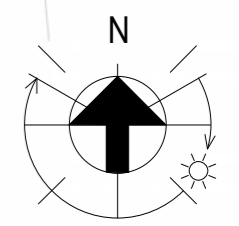


# infrastructuur bestaand

schaal 1:750









parkeren in de berm is niet toegestaan, dit kan worden voorkomen door de aanleg van paaltjes

informeel parkeren; op het erf, in parkeerschuur en op semi-verharde ondergrond

overzichtelijke oversteekplaats van bestaande naar nieuwe voetpad



**parkeren**  
vrije kavels:  
2 st.parkerp./ won.

totaal: 10 parkeerplaatsen

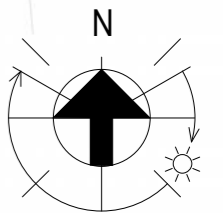
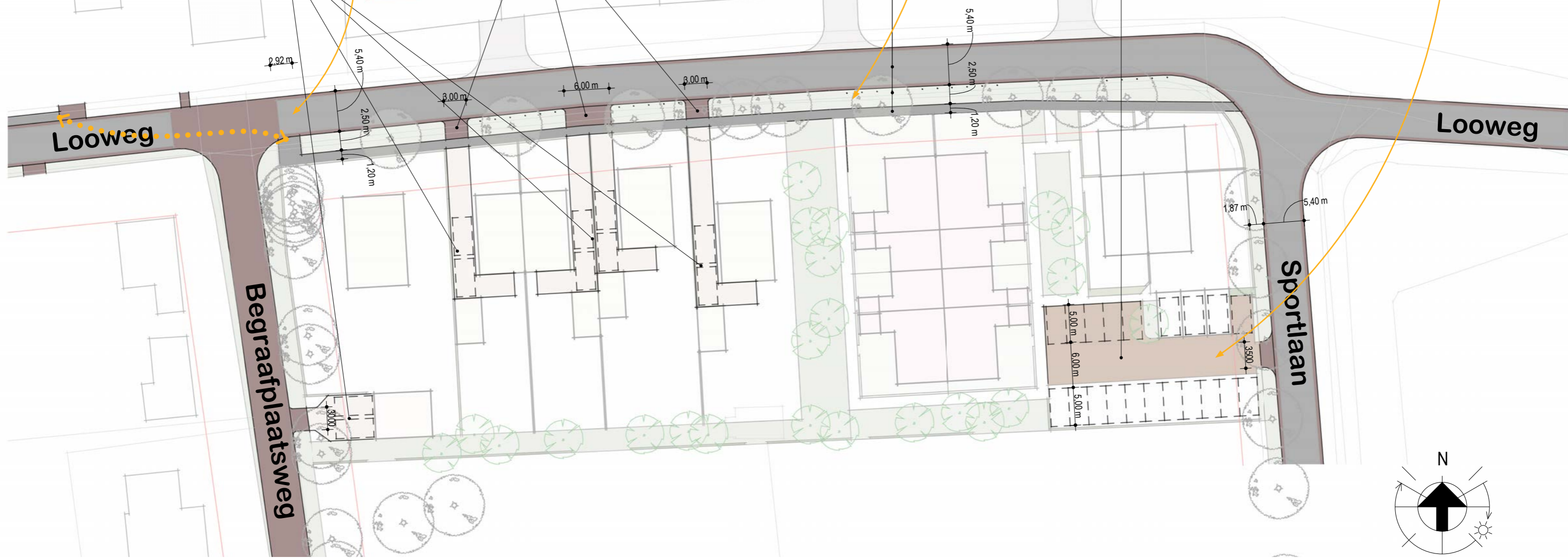
**in- uitritten**  
3 m<sup>2</sup>/ woning

**straatprofiel**

- bestaande rijbaan
- berm, groenstrook met bomen
- voetpad

**parkeren**  
woonerf:  
1,8 st. parkeerpl./ won.

totaal: 20 parkeerplaatsen





# woonprogramma en kavels

— schaal 1:500





groen-inrichting  
schaal 1:500

groenstrook met inheemse en  
streekeigen struiken en bomen  
conform nader uit te werken  
groen- en inrichtingsplan



semi-openbaar erf met variërende  
erfafscheidingen, haag, schapenhekwerk  
conform nader uit te werken  
groen- en inrichtingsplan

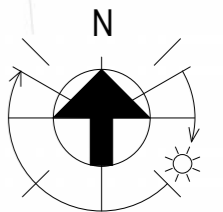


**nieuwe bomen**  
'laan-effect' aan de Looweg  
versterken door aanplant van  
nieuwe bomen

**singels**  
openbare groenstroken aanplanten met  
inheems en streekeigen struuel conform  
nader uit te werken groen-inrichtingsplan

**bestaande bomen**  
alle bestaande bomen aan de  
Looweg, Sportlaan en  
Begraafplaatsweg worden  
gehandhaafd

**woonerf**  
het woonerf wordt ingericht en  
aangeplant conform een  
nader uit te werken  
erfinrichtingsplan





parkeren informeel op het erf en in parkeerschuur, deels op 'grasbeton'

singels; collectief groen aanplanten met inheems en streekeigen struweel conform nader uit te werken groen- en inrichtingsplan

'groene' erfafscheidingen van streekeigen haagsoorten zoals beuk, meidoorn en esdoornhaag



erfinrichting als traditioneel 'boeren erf'

bestaande bomen aan de Looweg handhaven

'lintbebouwing' ontsluiten aan de Looweg

oversteekplaats en voetpad doorzetten aan zuidzijde Looweg



# Toelichting

Toelichting en aandachtspunten stedenbouwkundig plan Looweg te Bathmen

Met de inrichting van de locatie aan de Looweg is gezocht naar een consistent straatbeeld, een voortzetting van de 'dorpse' lintbebouwing en een 'zachte' overgang van dorp met platteland.

Dat betekent dat de laanvorming van de bomenrij aan de Looweg verder wordt versterkt en dat het voetpad aan de zuidzijde van de Looweg wordt doorgezet.

Aan de oostzijde wordt het plangebied afgesloten met een traditioneel 'boeren erf' invulling om de overgang van dorp en platteland te markeren. De erfgrans wordt aan de

voorzijde gedefinieerd met een lage inheemse haagsoort (beuken, veld-esdoorn en meidoornhaag) en / of een schapenhek ter plaatse van het erf. Aan de achter- en zij-erfgrans met een hogere inheemse haagsoort en met streekeigen struiken en bomen.

Het erf en de lintbebouwing worden van elkaar gescheiden door een groenstrook met aanplant van inheemse en streekeigen struiken en bomen, conform een nader uit te werken groen- en inrichtingsplan. De bestaande bomen aan de Looweg, de Begraafplaatsweg en de Sportlaan blijven gehandhaafd.

Programmatisch wordt het plan ingevuld met vrijstaande woningen en tweekappers aan de westzijde van het plangebied (lintbebouwing). Op het erf liggen 8 rug-aan-rug woningen in één schuur-achtig volume bedoeld voor starters en 1 a 2 persoons huishoudens. Tevens liggen hier 3 erfwoningen in 1 volume welke de 'pronkboerderij' van het erf vormt. Het erf wordt gecombineerd met een kapschuur waarin een aantal bergingen en deels geparkeerd wordt.

Met dit plan worden zowel starters als doorstarters als doelgroep bediend. En ook ouderen en senioren kunnen tot in lengte van jaren een woonplek hebben in dit woningbouwprogramma. Indirect kan deze ontwikkeling een kettingreactie op gang brengen waarbij meerdere doelgroepen een kans op de woningmarkt geboden wordt.

Het plan is doorgelicht met groenstructuren welke bijdragen aan de biodiversiteit. De bestaande groenstructuur wordt versterkt en er ontstaat een fraaie en veilige woonomgeving met veel diversiteit.







Belangrijke waarden van het plan:

- Het woningbouwprogramma biedt een unieke kans voor starters en alleenstaanden op de woningmarkt.
- In het plan worden veel doelgroepen bediend.
- Het plan is doorgelicht van groen-structuren, al deze verschillende vormen van groen dragen in brede zin positief bij aan de biodiversiteit.
- De bijzondere woonvorm aan een gemeenschappelijk erf maakt dat er ook een sociale gemeenschappelijkheid ontstaat. Een moderne vorm van naberschap zonder de verplichtingen van een expliciete gemeenschappelijke woonvorm. Deze woonvorm is ongebonden maar draagt wel bij aan de bestrijding van eenzaamheid.
- Hemelwater opvang en retentie is opgenomen in het plan.
- Met deze invulling wordt een heldere zachte overgang van 'buitengebied' naar 'dorp' gecreëerd.
- Er ontstaat een veilige en prettige woonomgeving.

De voorgevelrooilijn heeft een dorps karakter met hier en daar verspringingen.

In de ontwerpen wordt rekening gehouden met voorzieningen voor 'natuurinclusiviteit'. De gemeentelijke richtlijn inclusief de checklist natuur inclusief bouwen en het minimaal aantal te behalen punten van 15 zijn in dit plan van toepassing.

De erfafscheiding bestaan uit natuurlijke hagen en inheems struweel.



# Referenties en beeldkwaliteit erf-inrichting



inrichting als traditioneel 'boeren erf'  
informeel parkeren op bestrating en deels  
op 'grasbeton'  
groene erfafscheiding met haagbeuk  
bebouwing 'koud' aan het erf



uitstraling rug-aan-rug woningen  
schuur-achtig volume  
lage gootlijn met grote kap





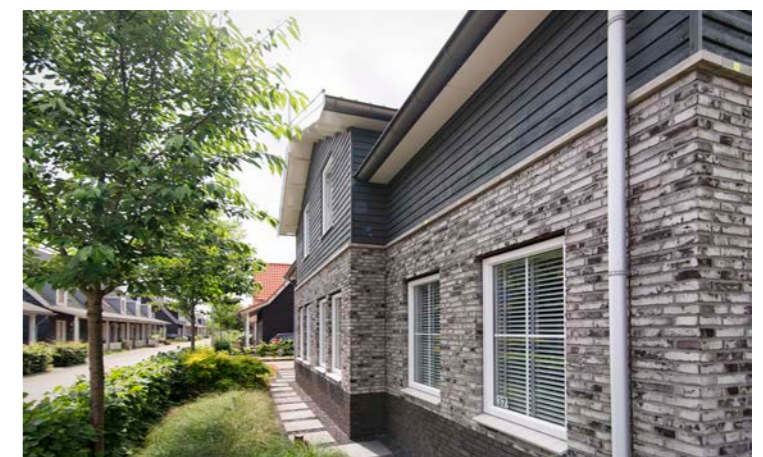
# Referenties en beeldkwaliteit lintbebouwing



lintbebouwing heeft een 'dorps' karakter  
de woningen aan de Looweg hebben een 'dorps'  
karakter met een sterke individuele  
vromgeving.



veel variatie  
de woningen hebben een gevarieerde  
vormgeving, materialisering en kleurstelling.





## BATHMEN LOOWEG

Gemeente: Deventer

Opdrachtgever: Herwin en André Oonk  
Adres: Alferinklaan 31  
Plaats: 7437 DD Bathmen

Projectadres: Looweg  
Plaats: Bathmen

## Toelichting

Palazzo Oost heeft in opdracht van Herwin en André Oonk, na een drietal schets-sessies met de gemeente een stedenbouwkundig plan gemaakt voor een woningbouwontwikkeling aan de Looweg te Bathmen.

De ontwikkeling betreft een gedifferentieerd woningbouwprogramma van rug-aan-rug woningen voor 1 a 2 persoons huishoudens, ééngezins erfwoningen, twee onder éénkappers en vrijstaande woningen.



Palazzo Oost, architect  
Hilbert Oosterveen

Oranjestraat 40  
7451 CD Holten

T : +31 (0)548 53 70 60  
holten@palazzogroep.nl  
www.palazzogroep.nl

NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN GEKOPIEERD EN/OF VERSPREID IN WELKE VORM DAN OOK, ZONDER SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN PALAZZO BV