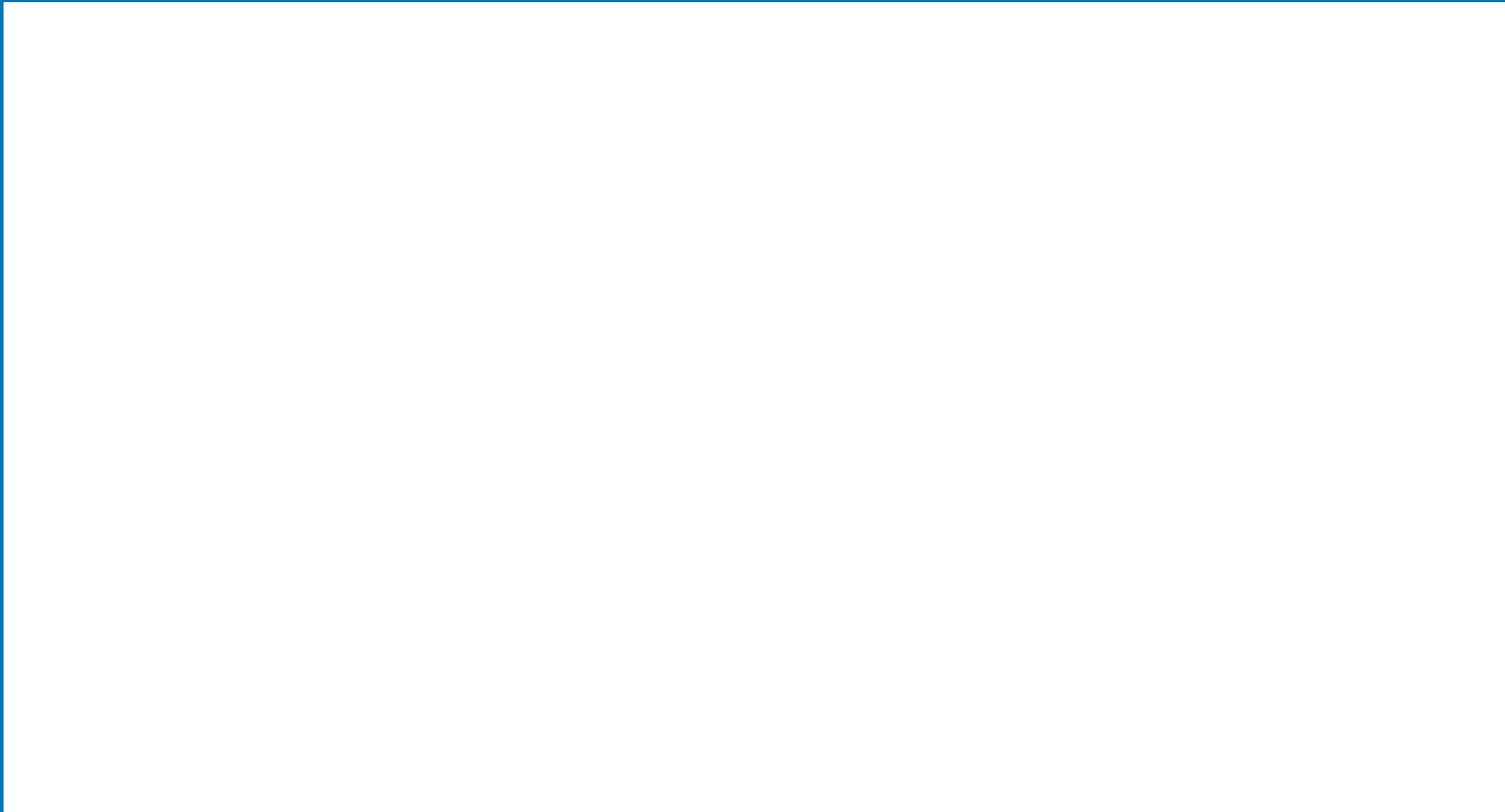




Masterplan Centrum Bathmen



Inhoud

Inleiding	5	Masterplanvisie	31
Gebiedsanalyse	7	Onderbouwing keuzes in het Masterplan	31
Het gezicht van het centrum	7	Visie	37
Cultuurhistorie en archeologie	9	Transformatielocaties	39
Ruimtelijke hoofdstructuur	11	Deelopgaven	41
Karakteristiek openbare ruimte	13	Locatie Multifunctionele Voorziening Bathmen	41
Karakteristiek bebouwing	17	Locatie Schoolstraat 4, 5, 7, 9	43
Functionele hoofdstructuur	19	Locatie Westerhuis en omgeving	45
Conclusies gebiedsanalyse	21	Thematische uitwerking	47
Programma en uitgangspunten	23	Detailhandel en voorzieningen	47
Dorpsvisie	23	Wonen	49
Programma detailhandel en voorzieningen	24	Bereikbaarheid	49
Programma wonen	25	Openbare ruimte	49
Programma bereikbaarheid	25	Planeconomische verkenning en fasering	51
Programma openbare ruimte	26		
Randvoorwaarden vanuit milieu	27		



Bathmen biedt haar inwoners een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Een grote verscheidenheid aan voorzieningen is daarbij van groot belang. Het centrum met haar karakteristieke bebouwing en openbare ruimte bepaalt voor een groot deel het gezicht van Bathmen. Ook is er volop ruimte voor evenementen, die eveneens bijdragen aan het 'Bathmen-gevoel'. De inrichting van het centrum gaat met de tijd mee, de dynamiek is zichtbaar. Dit roept reacties op, zowel positieve als negatieve. Dat vraagt om een heldere visie en een duidelijk kader. Het is van groot belang dat de uitgangspunten voor de toekomst voor iedereen helder zijn en dat daarvoor draagvlak onder de bevolking ontstaat.

Het behouden en versterken van de voorzieningen is één van de belangrijkste uitdagingen naar de toekomst. Natuurlijk hoort daarbij een aantrekkelijk winkelaanbod. In de Dorpsvisie staat dat Bathmen in de komende 10 jaar met ruim 250 woningen mag uitbreiden. Door deze uitbreiding zal het draagvlak voor winkels en andere voorzieningen niet of slechts beperkt groeien. Voor de handhaving en versterking van de voorzieningen is het nodig dat het centrum er aantrekkelijk uit ziet en dat het een aantrekkelijke plaats moet worden om te wonen en de vrije tijd door te brengen. Het moet goed en gezellig toeven zijn in het centrum van Bathmen.

Dit Masterplan geeft de visie en stelt kaders voor de versterking en het aantrekkelijker maken van het centrum van Bathmen. Verder heeft het ten doel dat de Multifunctionele Voorziening Bathmen (MVB) er ook daadwerkelijk komt. In de Dorpsvisie staat dit onder optie 2: Cultuurhuis / bibliotheek. Dit toekomstige gebouw brengt meerdere functies bij elkaar, waardoor er elders in het centrum ruimte vrijkomt.

Denk hierbij onder andere aan het Westerhuis en de huidige Rabobank. Om dit goed en verantwoord te kunnen doen, is een samenhangende visie nodig met ruimte voor maatwerk per deelgebied. Er liggen voldoende kansen voor herstructurering en inbreiding.

Voorgeschiedenis

De ontwikkeling van het Centrumplan (nu Masterplan centrum) Bathmen is al gestart voor de samenvoeging van Bathmen en Deventer. De oorspronkelijke plannen richtten zich vooral op het realiseren van een aantal maatschappelijke voorzieningen in de kern van het dorp. Na de herindeling is een aantal onderdelen van het Centrumplan uitgevoerd. Denk hierbij aan de ver- en nieuwbouw van de Dorpsschool, de renovatie van de gymzaal en de herinrichting van een deel van het kerkplein. In maart 2007 koos de gemeenteraad voor een gewijzigde uitvoering van de overige onderdelen van het Centrumplan. De eerste resultaten zijn zichtbaar; het vernieuwde Braakhekke is in de zomer van 2008 opgeleverd en feestelijk geopend.

De gemeenteraad heeft op 11 juni 2008 de Dorpsvisie Bathmen vastgesteld. Daarin staat dat er een Masterplan moet worden opgesteld voor het centrumgebied om de voorzieningen en het winkelbestand op peil te houden en te versterken. Dit plan geeft inzicht in de wijze waarop de kracht van het centrum van Bathmen versterkt kan worden. Vanuit de inwoners is daarbij meegegeven dat saneren en nieuwbouw zijn toegestaan zo lang het dorpse karakter van het centrumgebied maar behouden blijft. Verder wil men gebouwen en ruimten voor meerdere doelen bestemmen, door het slim combineren van functies.

In dit Masterplan worden de uitgangspunten van de Dorpsvisie ten aanzien van het centrum verder uitgewerkt.

Status van het Masterplan / relatie met het bestemmingsplan Bathmen

Het Masterplan wordt voorgelegd aan en vastgesteld door de gemeenteraad. Op dit moment is ook een bestemmingsplan voor de gehele kom Bathmen in voorbereiding. Dit gebeurt in het kader van de actualisatieplicht voor oude bestemmingsplannen. Daar waar mogelijk neemt het bestemmingsplan de ontwikkellocaties mee. Voor de andere ontwikkellocaties legt het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid vast.

Klankbordgroep

Bij de totstandkoming van dit Masterplan is een klankbordgroep betrokken als adviesorgaan. In deze klankbordgroep hebben zitting:

- Belangenvereniging Bathmen.
- Veilig Verkeer Kom Bathmen.
- Verenigde Bathmense Ondernemers.
- Dorpsplatform Bathmen.
- Stichting Cultuurhuis Bathmen.
- Oudheidkundige kring.

In totaal zijn er drie bijeenkomsten met de klankbordgroep geweest. Op 12 maart 2008 vond een eerste bijeenkomst plaats. Deze bijeenkomst had vooral een inventariserend en analyserend karakter. De klankbordgroep benoemde toen kansen en bedreigingen die zijn meegenomen in de gebiedsanalyse. In het hierna volgende worden een aantal van de aandachtspunten genoemd.

Het centrum moet nog sterker een belangrijke ontmoetingsplek worden en blijven. Daarnaast wordt de kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte in het centrum van groot belang geacht. Het groene karakter van de Brink is volgens de klankbordgroep een belangrijke kwaliteit. Met betrekking tot de toegankelijkheid voor met name fietsers en voetgangers zijn een aantal knelpunten aangegeven. Naar aanleiding van onder meer deze eerste klankbordgroepbijeenkomst is de gebiedsanalyse afgerond en heeft de Masterplanvisie verder vorm gekregen.

Op 3 november 2008 is het concept-bespreekexemplaar van het Masterplan aan de klankbordgroep gepresenteerd. In de hierop volgende bijeenkomst op 17 november heeft de klankbordgroep gereageerd. De klankbordgroep gaf toen aan positief te staan tegenover de opbouw en de inhoud (analyse en de gemaakte keuzes) van het Masterplan. Er is waardering uitgesproken voor de aandacht voor het dorpse karakter en de cultuurhistorie. Tevens gaf de klankbordgroep aan de gekozen locatie voor het MVB te onderschrijven. De klankbordgroep heeft wel een aantal kanttekeningen en opmerkingen geplaatst:

- De klankbordgroep onderschrijft de concentratiegedachte voor voorzieningen in het centrumgebied. Men vindt echter dat het Masterplan ook moet bijdragen aan het behoud en de versterking van de bestaande voorzieningen buiten het concentratiegebied door een fysieke relatie te creëren tussen de bestaande voorzieningen aan de Dorpsstraat en het nieuwe MVB.
- De detailhandelbestemming op bestaande voorzieningen moet gehandhaafd blijven.
- Het voormalige Edah-pand moet een publieksaan-

trekkende invulling krijgen, de klankbordgroep mist hiervoor een concreet voorstel in het Masterplan.

- Naast ruimte voor detailhandel moet er in het centrum ook ruimte voor kantoren mogelijk gemaakt worden.
- Er zijn vraagtekens of de omvang van de buitenspeelruimte zoals die in dit Masterplan wordt voorgesteld niet te beperkt is. Graag zou men zien dat er extra buitenspeelruimte wordt gecreëerd ten koste van bebouwing.
- De klankbordgroep zou graag de mogelijkheid voor het halen en brengen van kinderen bij de Dorpsschool verbeterd zien.
- Het Masterplan moet aan de bestaande horecagelegenheden ruimte bieden om terrassen te realiseren, eventueel ten koste van parkeerruimte.

De input van de klankbordgroep is meegenomen bij het opstellen van en de besluitvorming over dit concept Masterplan. Op een aantal punten heeft dat geleid tot aanpassingen ten opzichte van het bespreekexemplaar. Daar waar andere keuzes zijn gemaakt is getracht de afwegingen hiervoor toe te lichten.

Inspraak

Het Concept Masterplan Centrum Bathmen heeft ter inzage gelegen van 2 januari 2009 tot en met 11 februari 2009. Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn een aantal wijzigingen in het plan aangebracht:

In keuze 8 van de Masterplanvisie wordt beschreven dat op specifieke plekken gestapelde bebouwing met benedenvoorzieningen en daarboven appartementen mogelijk is en dat overige ontwikkellocaties worden met grondgebonden

gebouwen gevuld. In de conceptversie van het Masterplan werd vervolgens beschreven dat op de locatie van de Rabobank transformatie naar 2 appartementengebouwen mogelijk was. Deze invulling komt niet overeen met de keuze. In het voorliggende Masterplan is dit aangepast waarmee grondgebonden bebouwing op deze locatie de voorkeur heeft.

Het Masterplan maakt een duidelijke keuze voor concentratie van nieuwe voorzieningen aan de Schoolstraat, mede omdat de behoefte aan nieuwe voorzieningen beperkt is. In de Dorpsstraat zijn een aantal winkels gelegen die prima functioneren. Deze winkels dienen levensvatbaar te blijven en mogen niet worden uitgesloten van de "centrumgedachte". In voorliggend Masterplan is een fiets/voetpad mogelijk gemaakt tussen de Dorpsstraat en het deelgebied waarin de Multifunctioneel Voorziening Bathmen wordt gerealiseerd.

Opzet en leeswijzer

Dit Masterplan bestaat uit een aantal verschillende onderdelen. In de gebiedsanalyse worden de sterke en zwakke punten van het centrumgebied beschreven. Daarna worden het programma en de uitgangspunten (onder meer vanuit de Dorpsvisie) voor dit Masterplan beschreven.

In de Masterplanvisie wordt vervolgens aangegeven hoe de analyse en uitgangspunten in het centrumgebied worden vertaald. Bij de deelopgaven wordt ingezoomd op een aantal concrete projecten in het centrumgebied.

In de thematische uitwerking wordt aangegeven hoe een aantal belangrijke beleidsprogramma's in dit Masterplan zijn vertaald. Tot slot wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van dit Masterplan.

Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk bespreekt de sterke en zwakke punten van het centrumgebied. Na deze analyse worden de uitgangspunten voor de visie van het Masterplan besproken.

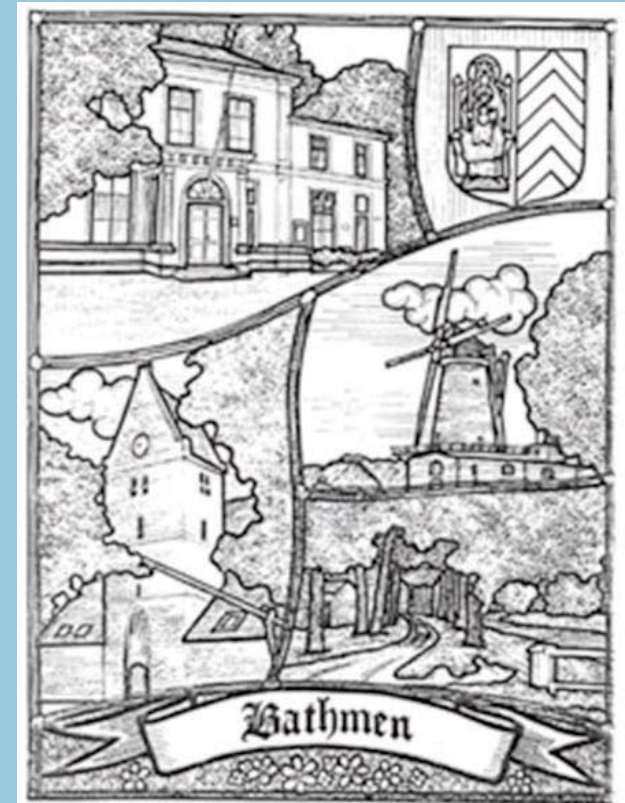
Het gezicht van het centrum

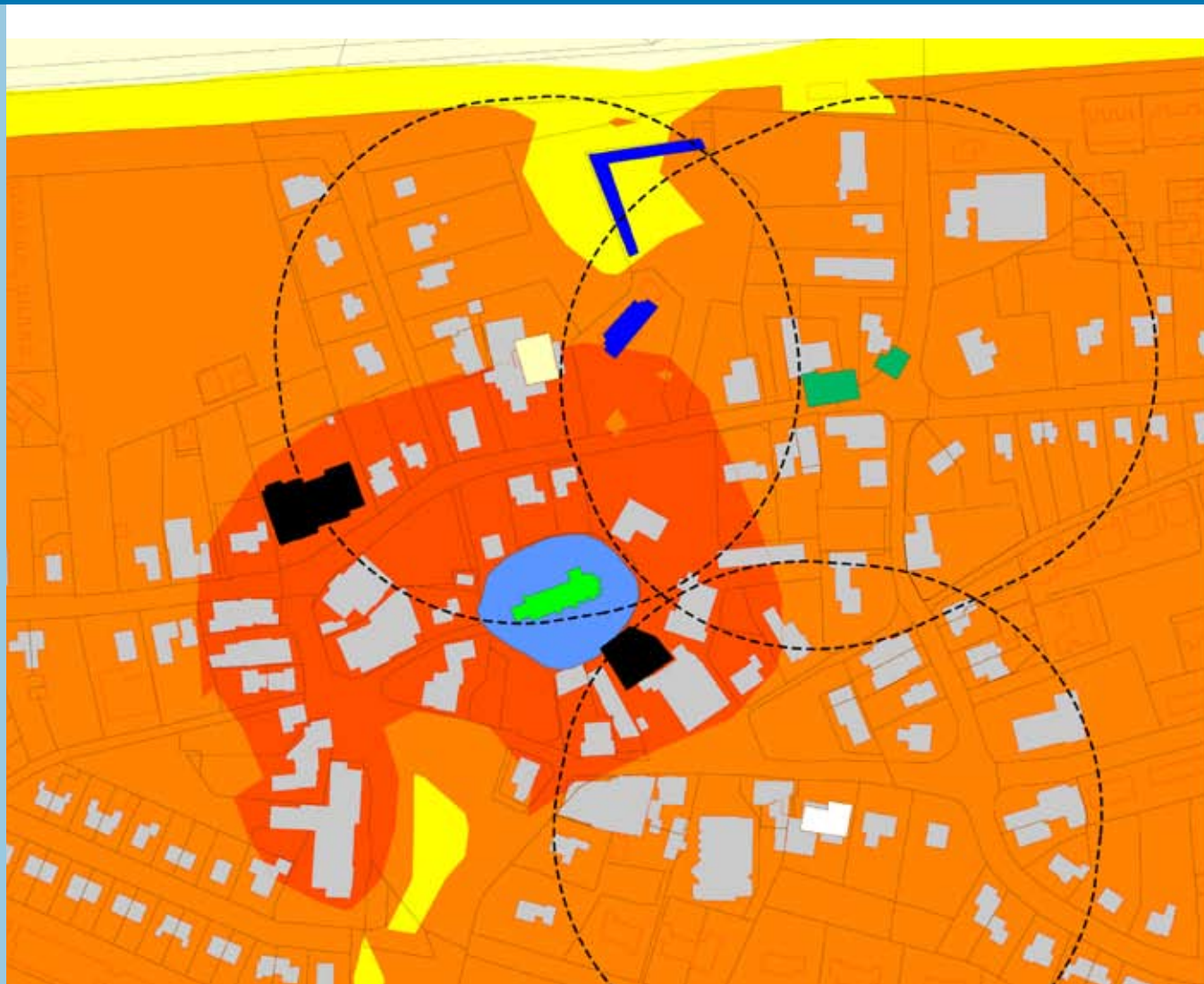
Bathmen is een karakteristiek dorp omringd door een landschap van bos, groene velden en de Schipbeek. Vooral het gebied in en rond het centrum met de dorpskerk, de kerkkring, de Brink, de kenmerkende bebouwing, de monumentale bomen en de smalle en gevarieerde straten zorgt voor een sterk beeld.

Samen met het omringende landschap heeft Bathmen veel te bieden. Diverse wandel-, fiets- en ruiterroutes verbinden Bathmen met haar omgeving. De Schipbeek bij Bathmen maakt deel uit van een kanoroute. En het meerdaagse hippische evenement 'Bathmen te paard', dat plaatsvindt op manege 't Ruiterkamp, geniet bekendheid in de weidse regio. Daarnaast heeft Bathmen een sterk verenigingsleven, waarin ondermeer sport en cultuur een belangrijke rol spelen.

Kenmerkend voor Bathmen is de afwisseling van activiteiten en rust. Feesten bij Boode, de Bathmense kermis, jongeren op de zondagavond in de disco, concerten, toneelvoorstellingen, de Schipbeeksurvivalrun, de trekkerslep, de kunstmarkt en op andere momenten rust en stilte.

Met het vertrek van de Edah-supermarkt is een deel van de alledaagse bedrijvigheid en levendigheid uit het centrum verdwenen.





Legenda

-  Huidige bebouwing
-  Opgravingen
-  Pastorie
-  Kerkerrein
-  Kerkgebouw
-  Boevink boerderij eerste vermelding 1188
-  Elferink boerderij eerste vermelding 15de eeuw
-  Veldkamp boerderij eerste vermelding 1832
-  Bufferzone historische boerderijen
-  Lage archeologische verwachting
-  Matige archeologische verwachting
-  Middelhoge archeologische verwachting
-  Hoge archeologische verwachting

Kaart archeologische verwachting centrum Bathmen

Cultuurhistorie en archeologie

Het dorp Bathmen is waarschijnlijk ontstaan uit een aantal verspreide erven die uitgroeiden tot een dorp rond de kerk. Van oudsher is Bathmen een agrarisch dorp.

Bathmen was al in 1206 een zelfstandige parochie met een eigen kerk. De kerk en het kerkterrein zijn in oorsprong 11^e en 12^e-eeuws en wellicht nog ouder. In de omgeving van de kerk zijn er aanwijzingen voor erven uit die tijd. Over het ontstaan van de dorpskern van Bathmen is tot nu toe in archeologisch opzicht weinig bekend. Misschien dat eventuele bodemvondsten iets over die geschiedenis kunnen vertellen. Daarom zijn de dorpskern, de zone van 150 meter rond de kerk en de zones langs de Brink, Dorpsstraat en Deventerweg belangrijke archeologische zones in Bathmen. Bij grondwerkzaamheden is archeologisch onderzoek daarom verplicht.

Van toen naar nu

Tot 1940 bestond Bathmen voornamelijk uit bebouwing aan en tussen de Dorpsstraat, de Molenstraat, de Schoolstraat en de Brink. Deze bebouwing toont het dorpsse, kleinschalige en gevarieerde karakter van Bathmen en is cultuurhistorisch waardevol. Ook aan de vroegere uitvalswegen, die nu gedeeltelijk binnen de bebouwde kom liggen, kwam voor 1940 bebouwing voor. Voorbeelden zijn de Deventerweg, de Larenseweg, de Looweg, de Gorsseweg en de Smidweg en ook een aantal wegen die vanuit het centrum naar de Schipbeek liepen.

Binnen het centrumgebied lag een aantal historische boerderijen. Voorbeelden daarvan zijn boerderij Boevink (vermelding in 1188), op de plek waar nu de Rabobank is, boerderij Elferink (15^e eeuw) op de hoek Dorpsstraat-Koekendijk en boerderij Veldkamp (1832) aan de Schoolstraat, ruwweg ten zuiden van de huidige bibliotheek.

Rondom deze historische boerderijen zijn bufferzones van 100 meter aangegeven. In deze zones worden oudere voorgangers van de boerderijen verwacht. Bij een eerdere opgraving van een bouwlocatie bij de dorpschool in 2005 trof men plattegronden van schuren en bijgebouwen uit de 14^e en 15^e eeuw aan.

Sommige te (her)ontwikkelen locaties hebben een hoge en middelhoge verwachting en liggen in de buurt van historische boerderijen. Daarom moet bij bodemingrepen altijd de volledige archeologische procedure doorlopen worden. Ook kan het nodig zijn onderzoek te doen naar de eventuele verstoring van de bodem door de aanwezigheid van grote gebouwen. Men doet controleboringen om na te gaan of er verstoring heeft plaatsgevonden. Vervolgens zullen op de onverstoorde delen proefsleuven worden aangelegd en gedocumenteerd. Indien nodig kan het gebied daarna definitief worden onderzocht door een opgraving over het gehele bodemoppervlak. Ook kan het uitgraven van de bouwput archeologisch worden begeleid.



Kaartbeeld van Bathmen rond 1900

Analyse ruimtelijke hoofdstructuur



Kerkring en kerkepaden



Dorpsstraat als lint met vrijstaande bebouwing en voortuinen



Kenmerkende verbijdingen en vernauwingen in de zone Brink en Schoolstraat, de bebouwing grenst direct aan de openbare ruimte



Molenstraat met kleinschalige bebouwing, voormalige peuterschool past niet in het beeld



Ruimtelijke vernauwing van de Dorpsstraat op de knopen met Brink en Molenstraat



Ruimtelijke verbijding van de Dorpsstraat ter hoogte van het Westerhuis en de voormalige pastorie



Aan de noord- en oostzijde van het plein aan de Schoolstraat ontbreekt een duidelijke begrenzing



Het Meesterspad als cultuurhistorische element



De "groene binnenwereld" rondom de kerk



Ruimtelijke hoofdstructuur

In de ruimtelijke hoofdstructuur van het dorpscentrum onderscheiden we een aantal gebieden. Elk gebied heeft specifieke karakteristieken, die bij ontwikkelingen behouden en versterkt moeten worden.

Schaal en massa van de bebouwing

Het centrum bestaat grotendeels uit kleinschalige individuele bebouwing, overwegend direct langs de straten. Daarnaast zijn er op een aantal plekken grotere bouwmassa's. Deze gebouwen bevinden zich overwegend aan de grotere open ruimtes of in de 'groene binnenwereld'. Sommige liggen echter direct langs een straat en verstoren het karakteristieke beeld van het dorp.



Langs de straten is de bebouwing overwegend kleinschalig en geparcelleerd.



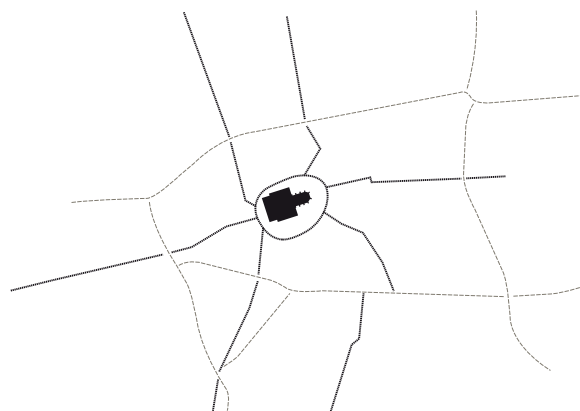
De grotere bouwmassa's / grotere gebouwen staan hoofdzakelijk aan de grotere openbare ruimtes en in de "groene binnenwereld".



Op bepaalde plekken staan ook grotere bouwmassa's die het kleinschalige beeld doorbreken.

Het Kerkplein, de kerkepaden en de groene binnenwereld

In het middelpunt van de 'centrumring' Brink-Schoolstraat-Molenstraat-Dorpsstraat, bevindt zich het kerkplein. Vanuit het ommeland liepen de kerkepaden als de spaken in een wiel naar de kerk. Deze kerkepaden zijn ook nu nog grotendeels herkenbaar. Het kerkepad aan de oostzijde is echter verdwenen door bebouwing voor onder andere de peuterschool.



Het oorspronkelijke stelsel van kerkepaden

De kerk staat, als markant element, in een cirkelvormige groene ruimte met monumentale bomen. Rondom de kerk is een 'groene binnenwereld' ontstaan, grenzend aan achtertuinen en gevarieerde bebouwing. Hierdoor bestaat er een sterke ruimtelijke relatie tussen de Brink en het Kerkplein.

De Dorpsstraat en Deventerweg

De Dorpsstraat en Deventerweg hebben het karakter van een historisch dorpslint met veelal vrijstaande bebouwing op grote percelen. De vaak diepe voortuinen leveren een belangrijke bijdrage aan het groene beeld van de Dorpsstraat. Op de snijpunten van de Dorpsstraat met de Molenstraat en de Brink staat de bebouwing dicht op de rijbaan, waardoor de straat nauwer lijkt te worden.

Karakteristiek is ook dat het voorgebied van de bebouwing hier stenig is. Ter hoogte van het Westerhuis en de monumentale villa aan de overzijde van de Dorpsstraat is een markante verwijding van de ruimte aanwezig. Het Westerhuis en de voormalige pastorie aan de overzijde staan op grotere afstand, diagonaal op de rijbaan. De grote, groene percelen met monumentale bomen leveren hierdoor een grotere groene ruimte op.



De Dorpsstraat heeft een open en groen beeld door de voortuinen en hagen

De Brink en Schoolstraat

Karakteristiek voor de zone van de Brink en Schoolstraat is de opeenvolging van vernauwingen en verwijdingen van de openbare ruimte. De bebouwing staat op bepaalde plekken dicht op de rijbaan en heeft een stenig voorgebied. Vooral de vernauwingen en diagonale stand van de bebouwing in het noordelijke deel van de Brink en de versmalling in het deel tussen de Brink en de Schoolstraat zijn bijzonder.

De driehoekige Brink, het Kerkplein en de driehoekige ruimte op de plek van de Schoolstraat zijn karakteristieke verwijdingen. Dit zijn grotere ruimtes met ook grotere gebouwen. Het plein voor de school mist in het oostelijke deel een duidelijke begrenzing van de openbare ruimte door aangrenzende bebouwing. De afwisseling van vernauwingen en verwijdingen is hier niet meer aanwezig. Dit Masterplan streeft dan ook naar een duidelijke afbakening van de openbare ruimte.



Kenmerkende vernauwing bij de entree van de Schoolstraat vanaf de Brink



De driehoekige pleinruimte aan de Schoolstraat mist een duidelijke begrenzing aan de oostzijde

De Molenstraat

De Molenstraat heeft geen duidelijk samenhangend ruimtelijk beeld. De aanwezige kleinschalige, historische bebouwing staat dicht op de rijbaan en heeft een stenig voorgebied. Op andere plekken staat de bebouwing, zoals de voormalige peuterschool, op grotere afstand. Het beeld van kleinschalige bebouwing en een compacte, openbare ruimte is vanuit cultuurhistorisch oogpunt het meest kenmerkend voor de Molenstraat.



De Molenstraat heeft een kleinschalig en gevarieerd bebouwingsbeeld

Karakteristiek openbare ruimte

Beeld en inrichting

In de Dorpsvisie is de uitstraling van de openbare ruimte al beschreven als een belangrijk aspect van de kwaliteit en het dorpse karakter van het centrum van Bathmen. Het verschil in de inrichting van de straten in het centrum en bijvoorbeeld de Looweg markeert duidelijk de entree van het centrum.

Kijk je naar het hele centrumgebied, dan is er een duidelijk verschil tussen de hoofdzakelijk 'stenig' ingerichte straten en de groen ingerichte ruimtes van de Brink en het Kerkplein. De monumentale bomen en de beukenhagen van de openbare ruimte vormen een indrukwekkend beeld.

Bomen zijn belangrijk voor de kwaliteit van het centrum van Bathmen. Vooral rondom de Brink, op het kerkplein en voor de school staan waardevolle, grote bomen. Deze accentueren de belangrijke plekken in het centrum. In de straten zelf komen ook bomen voor, in het bijzonder langs de Schoolstraat en de Brink. De Dorpsstraat krijgt vooral een groen karakter door de bomen in de tuinen van de aangrenzende percelen. De Molenstraat heeft voornamelijk een stenig karakter.

De verharding van de openbare ruimte van de Brink, de Schoolstraat, de Dorpsstraat en de Molenstraat is informeel ingericht. Er is hoofdzakelijk gebruikgemaakt van één verhardingsmateriaal (gebakken klinkers) en het onderscheid tussen rijbaan, rabatstroken, parkeervakken en trottoirs is op informele wijze vormgegeven door bijvoorbeeld een afwijkend bestratingspatroon of een molgoot.

Ook is er op bepaalde plekken een beukenhaag tussen loopstrook en parkeervakken. Delen van de Dorpsstraat zijn voorzien van een verhoogd trottoir.

Door de uniforme inrichting vormt de openbare ruimte een sterk samenbindend element in het zo gevarieerde centrum. Hierdoor heeft de automobilist het gevoel dat hij 'te gast' is in de openbare ruimte en zijn of haar gedrag hierop moet aanpassen. Dit zijn belangrijke elementen van de openbare ruimte in het centrum.

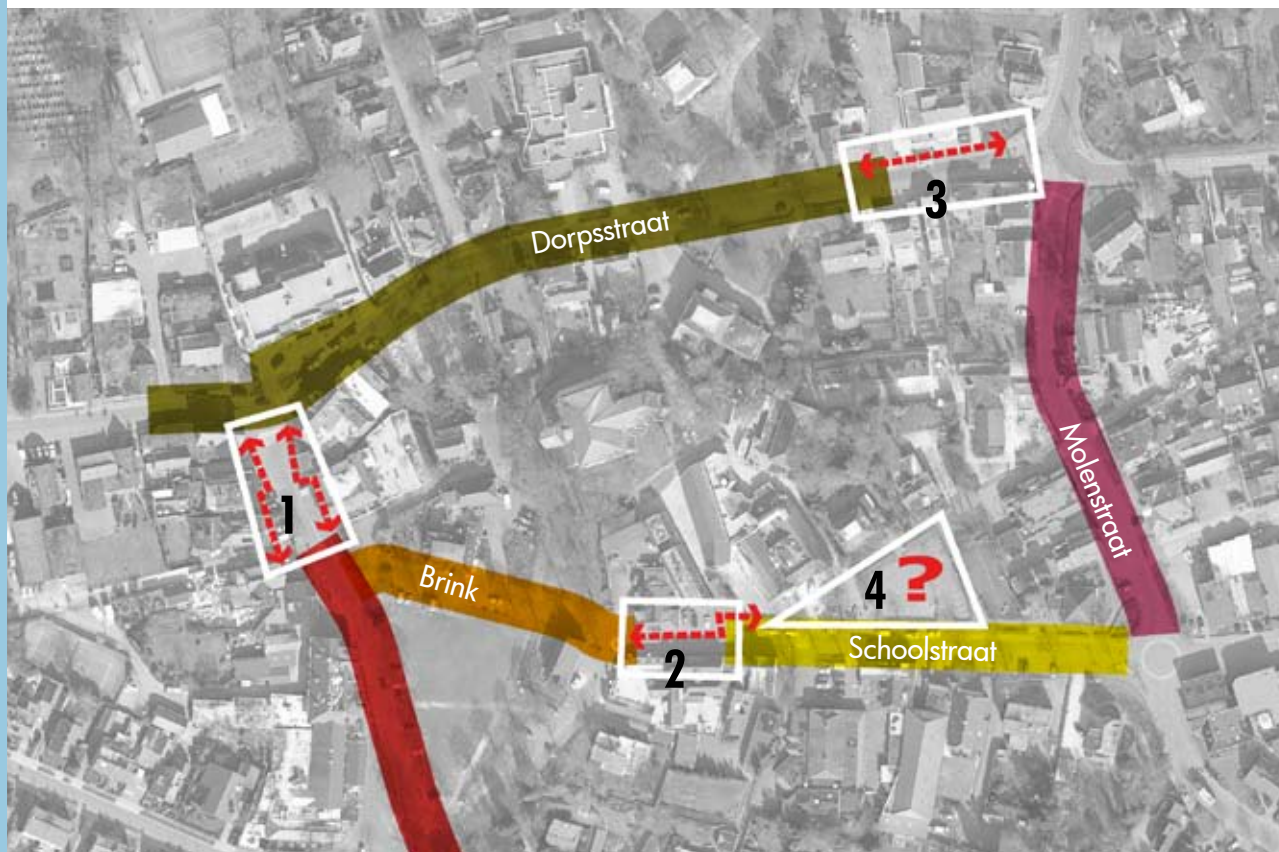
De informele inrichting heeft ook een keerzijde: zowel voetgangers als geparkeerde auto's gebruiken de rabatstroken. Zeker op drukke tijden is dit een knelpunt. Vooral nog is dit geen aanleiding om de inrichting van de openbare ruimte te wijzigen.

Vanuit het Dorpsplatform Bathmen is een taakgroep 'begeenbare routes voor senioren en minder-validen' opgericht. Deze gaf de volgende knelpunten in de openbare ruimte aan:

- Langs de Schoolstraat ontbreekt een eenduidige en doorgaande loopstrook.
- Aan de noordzijde van de Brink ontbreekt een eenduidige en doorgaande loopstrook.
- Het pad over de Brink is door opstaande boomwortels onbegaanbaar.



Een duidelijk onderscheid tussen "groene" en "stenige" ruimtes, de waardevolle / monumentale bomen (in donkergroen) zijn met name rond de kerk aanwezig



Typering van de verschillende openbare ruimtes op basis van de inrichting (zie ook de principe-profielen). Ook is er een aantal knelpunten in de inrichting van de openbare ruimte aan te duiden (zie nummers in de tekening en de toelichtende teksten en foto's aan rechterzijde).



1. Bij de entree van het centrum vanaf de Dorpsstraat is het beeld erg rommelig. Met name voor voetgangers is de toegankelijkheid hier zeer beperkt.



2. Bij overgang tussen Schoolstraat en Brink, waarbij de beschikbare ruimte beperkt is, bepalen geparkeerde auto's met name het beeld. Met name voor voetgangers is de toegankelijkheid hier beperkt.



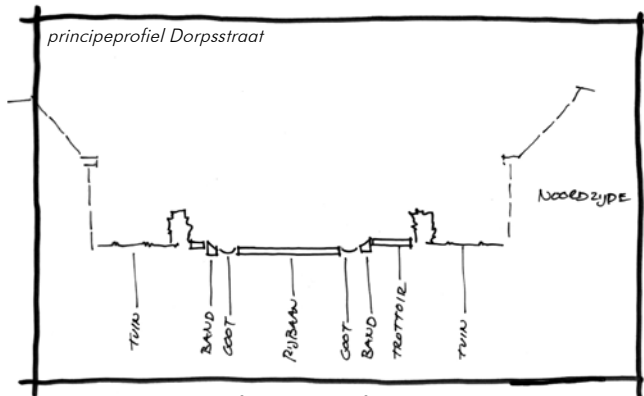
3. De samenhangende inrichting in het grootste deel van de Dorpsstraat ontbreekt door toepassing van andere materialen (op privé-terrein) in het meest oostelijke deel.



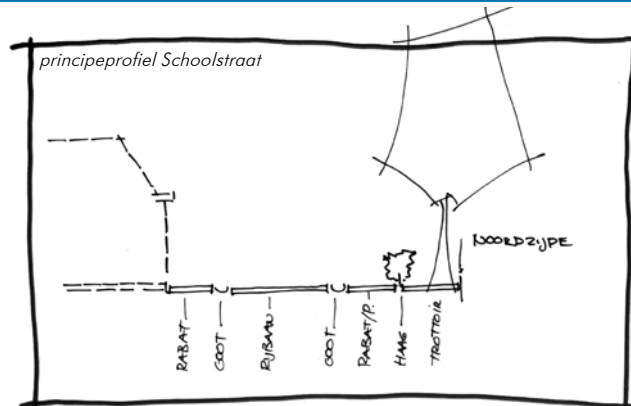
4. Het plein aan de Schoolstraat is nu vooral in gebruik als parkeerterrein en nodigt door de inrichting en door de aangrenzende functies niet uit tot een ander (meer openbaar) gebruik.

Inrichting van de verschillende straten

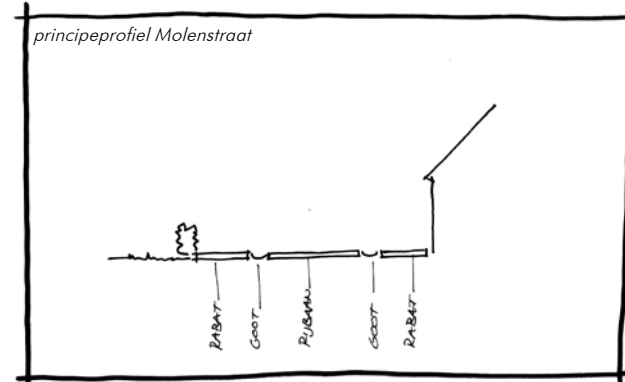
Tussen de Schoolstraat, Brink, Dorpsstraat en Molenstraat bestaan kleine verschillen in de inrichting. Toch maken zij duidelijk onderdeel uit van één familie. Op bepaalde plekken is de inrichting rommelig. Dit verstoort de samenhang en het beperkt de toegankelijkheid voor voetgangers. Deze knelpunten staan op pagina 14.



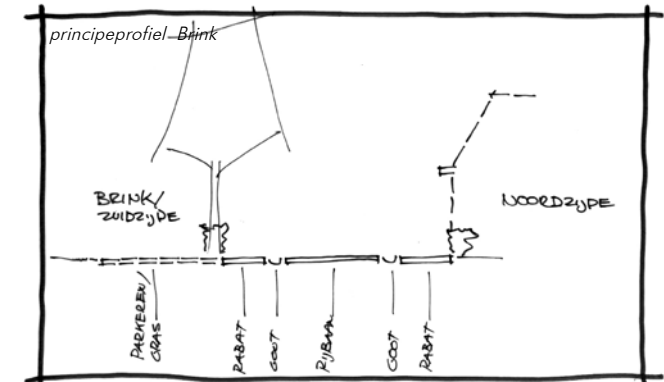
De Dorpsstraat heeft de meest formele inrichting. Het profiel heeft in principe een a-symmetrische opbouw. Langs de rijbaan is ten minste aan één zijde (noordzijde) een trottoir gesitueerd, gescheiden van de rijbaan door een molgoot en (afgeschuinde) trottoirband. Aan de zuidzijde is niet overal een trottoir aanwezig. Ter plekke van de snijpunten van de Dorpsstraat met de Molenstraat en Brink zijn incidenteel langspaarkeerplaatsen gesitueerd.



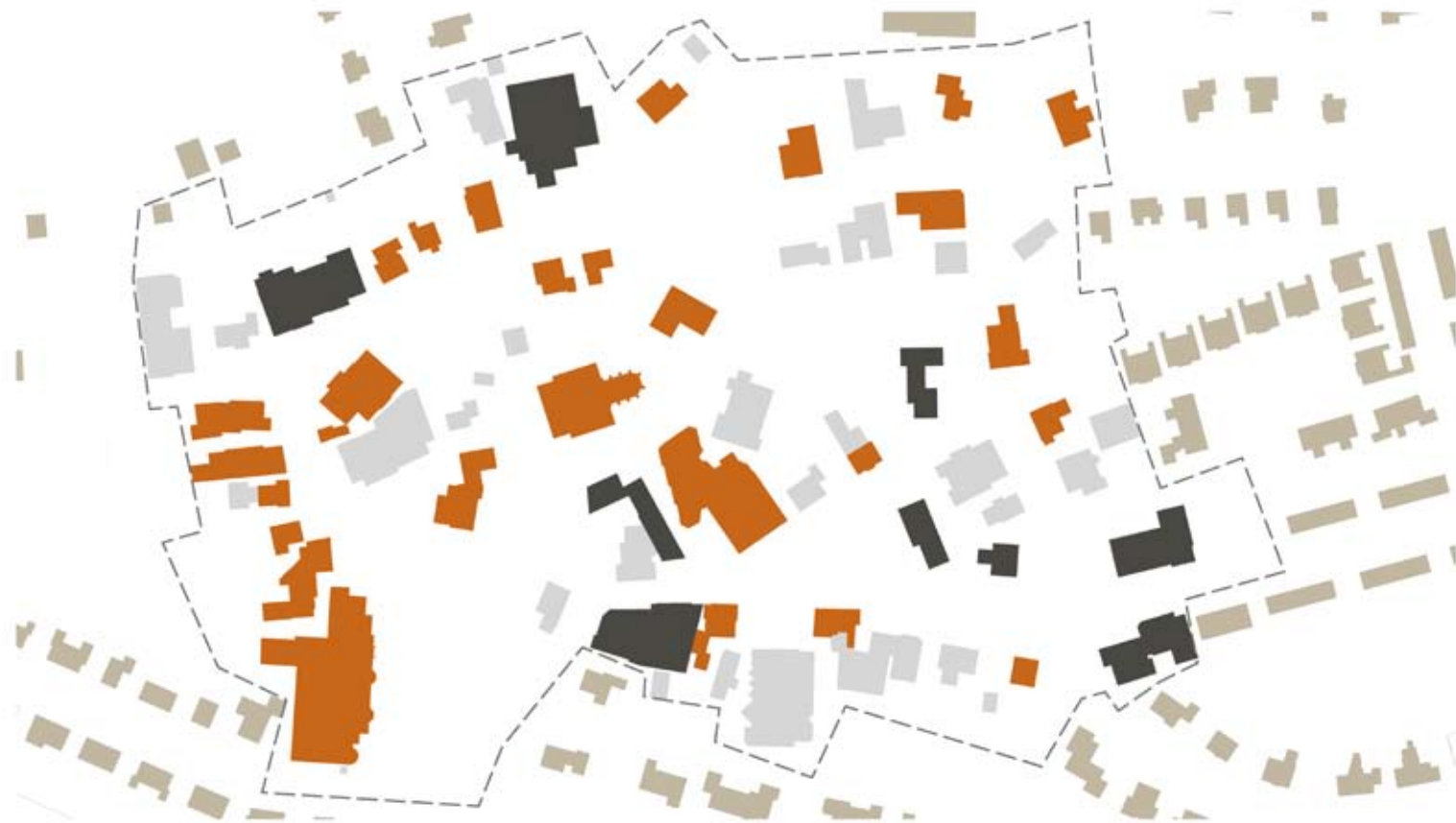
De Schoolstraat heeft een a-symmetrische opbouw. Langs de rijbaan zijn aan twee zijden een rabatstrook en molgoot gesitueerd. Aan de noordzijde is de rabatstrook voorzien van gemarkeerde parkeervakken. Aan de noordzijde zijn ook een trottoir en beukenhaag gesitueerd. De beukenhaag staat wisselend tussen rabatstrook en trottoir of tussen trottoir en de rand van het profiel. Aan de zuidzijde is het beeld gevarieerd: grenzend aan de rabatstrook zijn haakse parkeervakken of bebouwing gesitueerd.



De Molenstraat heeft de meest uniforme en eenvoudigste inrichting. De opbouw van het profiel is symmetrisch. Langs de rijbaan zijn aan twee zijden een rabatstrook en molgoot gesitueerd. Aan beide zijden grenst aan de rabatstrook direct de bebouwing of een perceel, al dan niet afgescheiden door een beukenhaag. In het zuidelijke deel van de Molenstraat zijn haakse parkeervakken tegen de rabatstroken gesitueerd.



De Brink heeft in principe een symmetrische opbouw. Langs de rijbaan zijn aan twee zijden een rabatstrook en molgoot gesitueerd. Aan de noordzijde grenst aan de rabatstrook direct de bebouwing of een perceel, afgescheiden door een beukenhaag. Aan de zuidzijde grenst de groene ruimte van de Brink, op bepaalde plekken zijn grenzend aan de rabatstrook haakse parkeervakken.



Beeldkwaliteit bebouwing

- beeldbepalende / karakteristiek bebouwing
- bebouwing met een neutrale uitstraling
- beeldverstorende bebouwing

Karakteristiek bebouwing

Beeldbepalende objecten voor het centrum zijn onder meer de kerk, het Westerhuis en de pastorie aan de Dorpsstraat. Daarnaast zijn de historische, statige panden met kenmerken van het eclecticisme zeer karakteristiek. De belangrijkste stijlkenmerken hiervan zijn:

- Individuele uitstraling van elk pand.
- Gebouwen van één tot twee lagen met een (forse) kap, de begane grond heeft een grotere verdiepingshoogte.
- Symmetrische opbouw van de individuele gebouwen.
- Gebouw en kap overwegend parallel aan de weg.
- Middenrisaliet (een gedeelte van een gevel dat over de hele hoogte naar voren springt) die doorloopt in een dakkapel.
- Diverse kapvormen: zadeldak (al dan niet in combinatie met wolfseinden) en schilddak.
- Verticale richting van kozijnen.
- Gevels overwegend in baksteen met roodbruine tinten, dakvlakken met antraciet of oranje-rodde pannen.
- Toepassing van decoratieve elementen en zorgvuldige detaillering van dakranden en boeiboorden.
- Toepassing van horizontale lijnen in de gevels door middel van speklagen en trasraam.

In het dorpscentrum zie je ook sober vormgegeven bebouwing met een meer landelijk karakter, zoals in de Molenstraat. Hierdoor is het landelijke karakter van Bathmen ook in het centrum aanwezig en zichtbaar. Een deel van de bebouwing heeft een meer neutrale uitstraling, deze bebouwing levert niet direct een positieve bijdrage aan het beeld van het centrum, maar doet daaraan ook geen afbreuk.

Naast de vormgeving vormt ook de functie van de gebouwen een belangrijk kenmerk van het centrum van Bathmen. De voorzieningen zijn vroeger vaak ondergebracht in panden met de uitstraling en schaal van een woonhuis. In sommige gevallen hadden deze panden daarnaast ook een woonfunctie. De uitstraling van het pand is dan niet afgeleid van de functie.

Daarnaast zijn er de specifieke gebouwen zoals de kerk, de school en het voormalige gemeentehuis. Bij deze gebouwen is er juist wel een sterke relatie tussen een bijzondere functie in het gebouw en een bijzondere vormgeving van het gebouw.

De hiervoor beschreven vormgeving moet ook herkenbaar zijn in het beeld van nieuwbouw. Een letterlijke vertaling is niet nodig. Er kan op eigentijdse wijze aan deze bouwtraditie worden doorgebouwd. Nieuwbouw binnen het centrum vraagt, zeker bij bebouwing met specifieke nieuwe functies, om een eigentijdse interpretatie van de stijlkenmerken.



Kenmerkende detaillering in het metselwerk en afwerking van de dakrand



Het Westerhuis als één van de bijzondere panden in het centrum van Bathmen



Karakteristieke (winkel)panden in het centrum van Bathmen. Elk pand heeft een individuele uitstraling met een symmetrische opbouw en middenrisaliet, doorlopend in een dakkapel

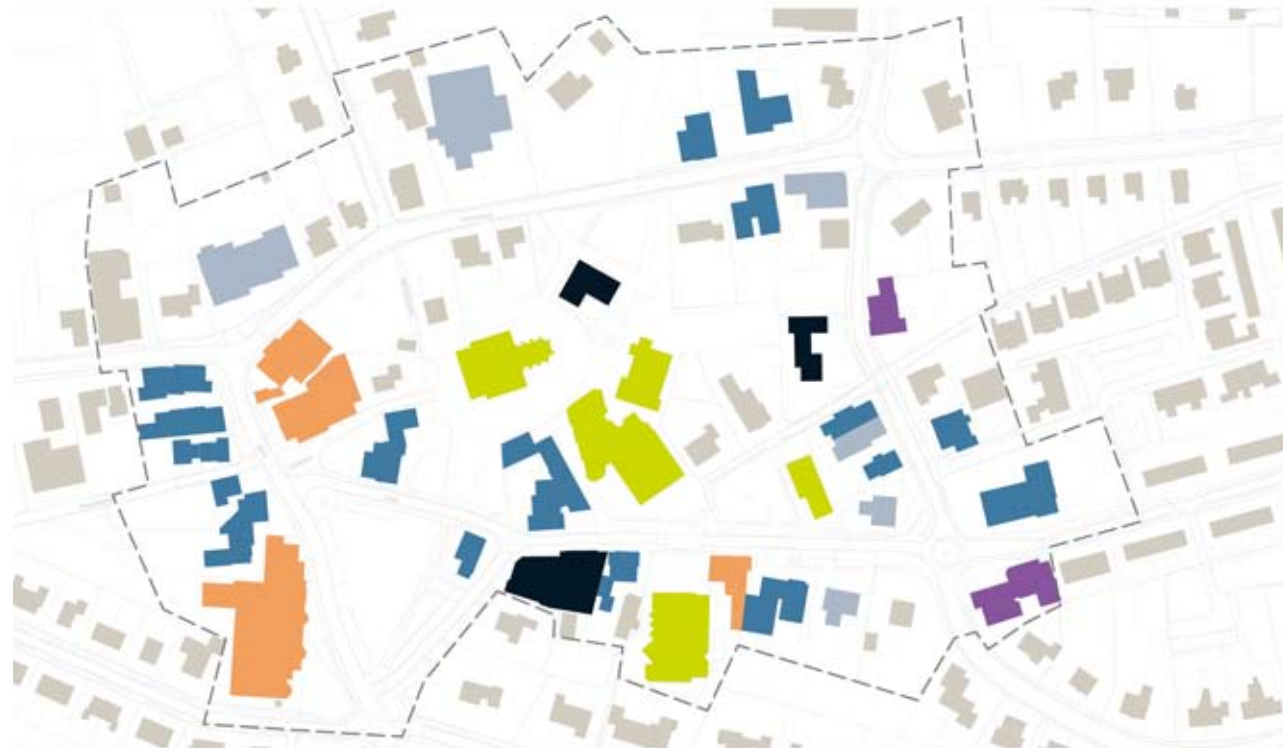


Voormalige boerderij in de Molenstraat

Zonering functies in het centrum van Bathmen



-  Concentratie voorzieningen (detailhandel / horeca) langs de Brink
-  Maatschappelijke- en detailhandelsvoorzieningen langs de Schoolstraat
-  Specifieke functies gekoppeld aan landschappelijke kwaliteit groene zone
-  Kleinschalige mix van woon- werk- en detailhandelsvoorzieningen
-  De Dorpsstraat heeft met name een woonfunctie
-  In het oostelijke deel van de Dorpsstraat is een clustering van detailhandelsvoorzieningen aanwezig
-  Gekoppeld aan de bijzondere omgevingskwaliteit van bijvoorbeeld de Brink en het Kerkplein is een aantal specifieke recreatieve/culturele functies aanwezig of zijn er kansen hiertoe aanwezig
-  Op een aantal plekken wordt (door bijvoorbeeld leegstand) de functionele hoofdstructuur onderbroken



- Functies centrum**
-  detailhandel
 -  zakelijke dienstverlening
 -  maatschappelijke voorzieningen
 -  horeca
 -  bedrijvigheid
 -  leegstand

Functionele hoofdstructuur

Het centrum wordt op dit moment gekenmerkt door een grote variatie aan functies: naast de kerk, de school, detailhandel en woningen zijn er ook horecavoorzieningen en maatschappelijke en zakelijke dienstverlening aanwezig. Deze voorzieningen zijn nu verspreid over het centrum. Toch kunnen er duidelijke functiezones onderscheiden worden.

Koppeling tussen de Schoolstraat en de Brink

De grootste concentratie van detailhandel is aan de Brink. Hier is ook horeca. Langs de Schoolstraat zijn ook veel voorzieningen, de diversiteit is daar groter dan langs de Brink. In de Schoolstraat zijn een school, detailhandel, horeca, (zakelijke) dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Een opvallende schakel tussen de Brink en Schoolstraat ontbreekt. Door het verdwijnen van de supermarkt is de koppeling tussen de Brink en Schoolstraat verdwenen. In dit opzicht vormde de supermarkt een centraal punt in het winkelgebied, nu vormt het meer een 'uiteinde' van de voorzieningen langs de Schoolstraat dan wel de Brink. Het is wenselijk hier een nieuwe, opvallende schakel te creëren. De bebouwing aan de overzijde van de Schoolstraat en het bestaande pand aan de Brink 5 kunnen hierbij worden betrokken.

De entrees van het centrum

Ook een andere plek in het centrum heeft behoefte aan een invulling met publiekaantrekkende functies. Op de hoek Molenstraat - Schoolstraat zou zo iets de entree van het centrumgebied duidelijk kunnen markeren. Dit Masterplan wil zo'n punt realiseren.

Dorpsstraat als gemengd woonlint

De Dorpsstraat heeft het karakter van een woonlint. Op de knoop met de Molenstraat is detailhandel aanwezig. Door deze voorzieningen heeft het centrum van Bathmen aan de noord-oostzijde een duidelijke entree.

Ter hoogte van de kerk zijn in de Dorpsstraat het Westerhuis (voormalig gemeentehuis) en de Rabobank gevestigd. De gemeente is van plan het voormalige gemeentehuis af te stoten en een nieuwe bestemming te geven. Het Westerhuis moet wel beschikbaar blijven als trouwlocatie. Met de ontwikkeling van het MVB (met hierin een ruimte voor de Rabobank) zal de Rabobank-locatie vrijkomen voor herontwikkeling. Gezien het karakter van de Dorpsstraat kan voor een woonbestemming gekozen worden, maar een andere (kleinschalige) programmatische invulling is ook mogelijk.

Toerisme en recreatie

De aanwezigheid van een aantal culturele, recreatieve en toeristische functies zoals de kerk, de diverse horecagelegenheden en het Westerhuis (als trouwlocatie) vormt een belangrijke kwaliteit van het centrum. Deze functies concentreren zich in en rond de mooie groene ruimtes in het centrum, de Brink en het Kerkplein. Hier liggen volop kansen voor uitbreiding en versterking van de toeristisch-recreatieve functies.

De Molenstraat

In de Molenstraat is nabij de hoek met de Schoolstraat een beperkt aantal (detailhandel)voorzieningen aanwezig. In het noordelijke deel van de Molenstraat zien we een bouwbedrijf en een voormalige kleuterschool.

Conclusies gebiedsanalyse

Op basis van de voorgaande analyses zijn een aantal belangrijke verbeterpunten te benoemen. In dit Masterplan worden voor deze punten oplossingen voorgesteld.

Het plein en de entrees

De driehoekige pleinruimte kan meer dan nu het geval is een prominente verblijfruimte in het centrum worden. Dit plein kan aantrekkelijker worden door een meer begeleidende bebouwing. Een nieuwe pleininrichting moet openbaar gebruik stimuleren. Hierbij kan goed gebruik gemaakt worden van de bestaande bomen. Er moet dus een sterkere samenhang tussen het plein en de aangrenzende functies komen.

Ook de entree van het centrum aan de zuidoost zijde moet duidelijker gemarkeerd worden. Een invulling met (een aantal) publieksaantrekkende functies toont de bezoeker dat hij het centrum binnen komt. Dit Masterplan wil zo'n punt realiseren.

De informele inrichting van de openbare ruimte is een belangrijke kwaliteit van het centrum. Hoewel dit op bepaalde plekken op gespannen voet staat met de toegankelijkheid voor in het bijzonder voetgangers, is er geen aanleiding tot een grootschalige herinrichting van de openbare ruimte. Voor bepaalde knelpunten komen maatwerkoplossingen.

Ontwikkeling detailhandel

Nu zijn er veel voorzieningen in de Schoolstraat en langs de Brink. Voor een goed functionerend dorpscentrum is het wenselijk nieuwe ontwikkelingen in detailhandel hier te con-

centreren. Ontwikkeling van de hoek Schoolstraat-Molenstraat is nodig om de zuidoostelijke entree van het centrum een duidelijk gezicht te geven.

In dit Masterplan wordt voorgesteld de koppeling tussen de Brink en Schoolstraat te versterken door herontwikkeling van de voormalige Edah-supermarktlocatie en een aantal nabijgelegen locaties mogelijk te maken. De locaties moeten in ieder geval ingevuld worden met detailhandel of andere bijzondere, aantrekkende functies op de begane grond. In de verdiepingen hierboven kunnen woningen gerealiseerd worden.

Dienstverlening

Op bepaalde ontwikkellocaties in het centrumgebied is naast of in plaats van detailhandel ook een invulling met dienstverlening (kantoorruimte) mogelijk. Met name de huidige Rabobank-locatie en de hoek Schoolstraat-Molenstraat zijn goede locaties hiervoor.

Toerisme en recreatie

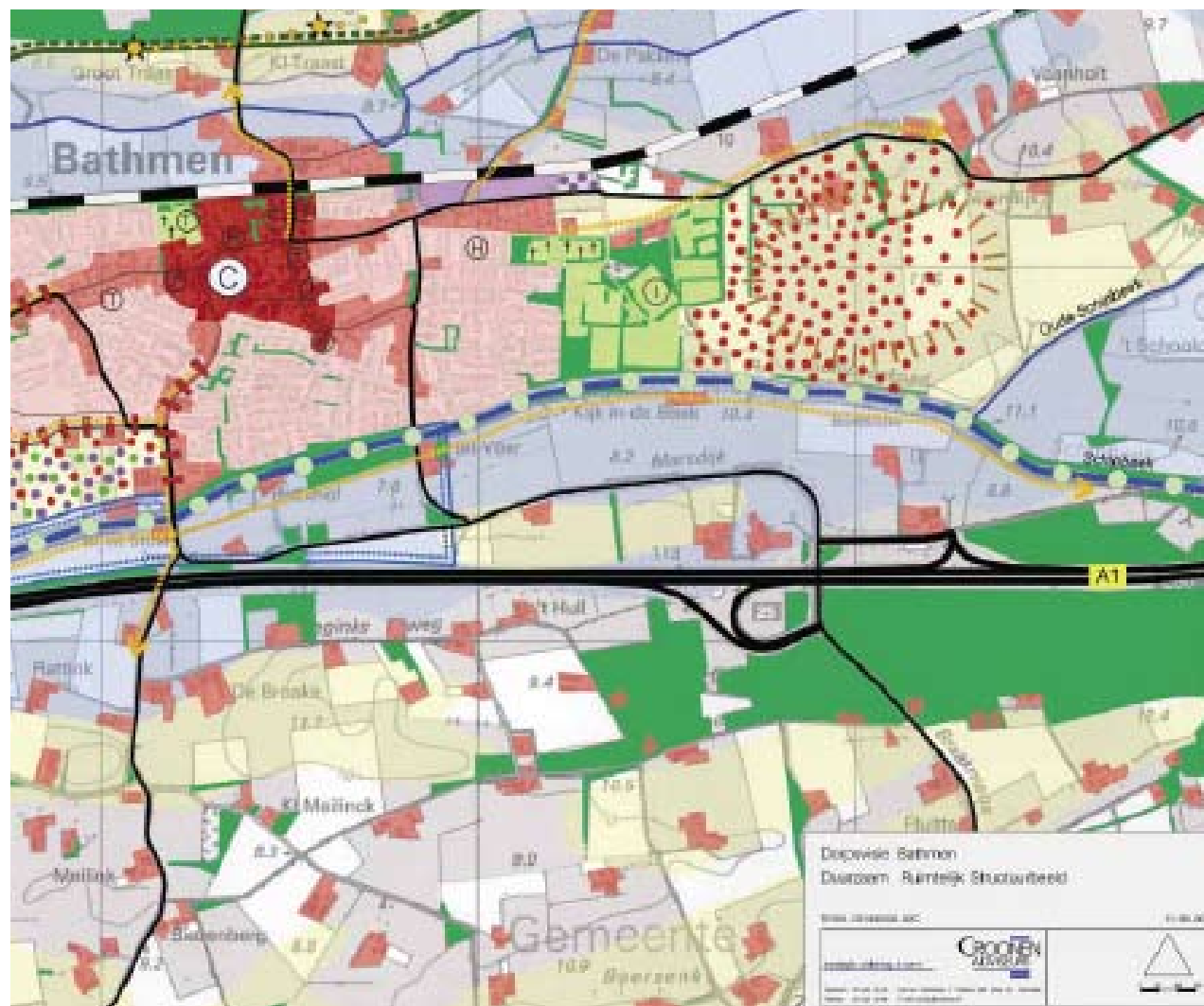
Dit Masterplan streeft ernaar een deel van de dynamiek en levendigheid terug te brengen.

Door meer gebruik te maken van de (groene) omgeving van het centrum kan het centrum op het gebied van toerisme en recreatie versterkt worden. Onder meer de herontwikkeling van het Westerhuis biedt hiervoor kansen. De locatie van de huidige wereldwinkel heeft door de goede ligging aan de Brink potentie voor een invulling met daghoreca.

Bij herinrichting van de openbare ruimte moet blijken of ruimte voor terrassen ten behoeve van horeca gerealiseerd kan worden.



Situering voorzieningencluster aan het driehoekige plein in de Schoolstraat, zoals aangegeven in optie 2 in de Dorpsvisie



Uitsnede duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

Programma en uitgangspunten

Dorpsvisie

De uitdaging

De Dorpsvisie beschrijft het behoud en de versterking van de voorzieningen en het winkelbestand als één van de grootste uitdagingen.

De concentratie van functies maakt het dorpscentrum een belangrijke ontmoetingsplek voor de inwoners, maar ook voor bezoekers. Het is van groot belang het centrumgebied te versterken als ontmoetingsplek en te ontwikkelen als recreatieve 'pleisterplaats'.

In het centrum moet ruimte aan winkels en voorzieningen worden geboden om zich verder te ontwikkelen. Daarbij moet het alom gerespecteerde dorps karakter worden geoptimaliseerd.

Uit een enquête en de bewonersavond is duidelijk naar voren gekomen dat al te intensieve en te hoge bebouwing niet wenselijk is. In de beleving van de bewoners wordt anders het dorps karakter van Bathmen te zwaar aangetast.

Hoe wil de Dorpsvisie dit bereiken:

- Behoud het kwaliteitsniveau van het centrum als belangrijke stedenbouwkundige en ruimtelijke component van het dorp.
- Het clusteren van voorzieningen is goed en moet waar mogelijk verder worden doorgezet.
- Winkels en voorzieningen moeten ruimte krijgen om zich verder te ontwikkelen en zich verder te onderscheiden van andere winkelgebieden in de regio.

- Het centrum heeft goede ontsluitingswegen en goede parkeervoorzieningen nodig.
- Respecteer bij nieuwe ontwikkelingen het alom gewaardeerde dorps karakter, voorkom grootschalige bouwvolumes en gevelwanden, bouw in maximaal 3 lagen.
- Bied ruimte aan ruimtelijke ontwikkeling in het centrumgebied, waarbij in ieder geval de school, de bibliotheek, het dorps huis Braakhekke en het voormalige gemeentehuis moeten worden betrokken (een deel hiervan is inmiddels gerealiseerd).
- Versterk Bathmen als toeristische en recreatieve pleisterplaats. Vooral het centrum leent zich uitstekend voor de ontwikkeling van nieuwe voorzieningen.
- Wat goed is moet goed blijven en zo mogelijk nog beter: maak in de plannen optimaal gebruik van de kenmerkende ligging van de kerk, de aanwezigheid van oude kerkenpaden, het groene en open karakter van de Brink, de ligging van en het groene karakter rondom het voormalige gemeentehuis en de kenmerkende lintstructuren en bijbehorende bebouwingen.
- Streef naar kwaliteit in de architectuur in aansluiting op de dorps sfeer.
- Breng een aangenaam verblijfsklimaat tot stand, waarbij de diverse openbare verblijfsruimten op elkaar aansluiten en de auto 'te gast' is.

Waar gaat het gebeuren

De Dorpsvisie benoemt de centrumring Dorpsstraat-Molenstraat-Schoolstraat-Brink als concentratiegebied voor de voorzieningen. Daarnaast staat in de Dorpsvisie dat in het centrumgebied een ontwikkelingsimpuls mogelijk is rondom de Schoolstraat en kruising Schoolstraat-Molenstraat.

De Dorpsvisie noemt de bouw van een voorzieningencluster (MVB) als een belangrijke opgave voor het centrum. Voorzien zijn een bibliotheek, het gemeenteloket, het politieloket, een bank, de Oudheidkundige Kring en de Wereldwinkel.

Als plaats voor de voorzieningencluster geeft de Dorpsvisie twee opties aan. De oplegnotitie meldt dat het op de hoek Molenstraat-Schoolstraat zal komen, conform optie 2.

Hier zijn al enkele ontwikkelingen in gang gezet met de nieuwbouw van de basisschool, maar er liggen duidelijk nog kansen voor verbetering van de stedenbouwkundige structuur en de omgeving.

De MVB kan samen met de school, nieuwbouw op de plek van de meesterswoning, de winkels langs de Schoolstraat en Braakhekke een concentratie vormen van commerciële en non-commerciële voorzieningen rondom het driehoekige pleintje. Dit dient als tegenhanger van de groene Brink. De Schoolstraat is hierdoor opgespannen tussen deze twee ruimten en is de levensader van het centrum.

Als uitwerking van de Dorpsvisie moet aan de westzijde van de school ook een nieuw schoolplein komen, deels op de locatie van de huidige Kadokido-vestiging.

Programma detailhandel en voorzieningen

Een aantrekkelijk winkelaanbod is belangrijk voor de leefbaarheid van een dorp. In 2004 verscheen de structuurvisie detailhandel van de gemeente Bathmen. Na samenvoeging van Bathmen en Deventer is de structuurvisie detailhandel van de gemeente Deventer uitgebreid met een appendix over de detailhandel in Bathmen.

De Dorpsvisie meldt dat uitbreiding van het winkelvloeroppervlak voorlopig niet nodig is.

De structuurvisie detailhandel geeft aan dat Bathmen een zelfstandig verzorgingsgebied heeft voor het dorp en de omliggende kleinere kernen. De winkels tonen vrijwel hetzelfde beeld: eigen kracht met een compleet aanbod in dagelijkse goederen, een sterke binding onder de plaatselijke bevolking en een aantal speciaalzaken met een regionale functie. De binding met de bewoners van Bathmen is vooral groot voor de dagelijkse boodschappen. Voor de niet dagelijkse boodschappen, kleding, schoenen en woninginrichting gaan de mensen vaak naar Deventer.

De gemeente wil locaties die buiten het centrum vrijkomen geen bestemming detailhandel meer geven. In de kern neemt de mogelijkheid voor concentratie hierdoor toe. Om dit te bereiken is het bestemmingsplan een belangrijk instrument.

De visie op de detailhandel pleit voor een versterking van de winkelfunctie in de kern. Dit in combinatie met de plannen voor de (reeds uitgevoerde) uitbreiding van de school en het voormalige gemeentehuis.

Door een verdere concentratie van bedrijven en voorzieningen binnen het centrum langs de Brink en Schoolstraat versterk je de aparte onderdelen. Samen sta je tenslotte sterker.

De groene ruimte van de Brink heeft volgens de detailhandelsvisie nu een beperkte gebruikswaarde. Jaarlijks vinden hier weliswaar diverse evenementen plaats, zoals activiteiten op Koninginnedag, de kermis en de kunstmarkt. Ook tijdens de klankbordbijeenkomst in het kader van dit Masterplan is de wens geuit de Brink meer gebruikswaarde te geven.

Multifunctionele Voorziening Bathmen (MVB)

De MVB huisvest een aantal verschillende functies, hoofdzakelijk met een maatschappelijk karakter:

- Gemeenteloket.
- Wijkwinkel in combinatie met gemeenschappelijke voorzieningen.
- Bibliotheek.
- Speel-o-theek.
- Oudheidkundige kring.
- Wereldwinkel.
- Politiepost.
- Rabobank.

Deze functies maken alle gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen binnen het complex. Het vloeroppervlak van het totaal is circa 870 m².

Herbestemming Westerhuis

De gemeente wil het Westerhuis (voormalige gemeentehuis Bathmen) verkopen en het een nieuwe functie geven. Het karakteristieke pand blijft wel gehandhaafd en blijft beschikbaar als trouwlocatie. Dit Masterplan biedt op hoofdlijnen randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het Westerhuis.

Programma wonen

De Dorpsvisie Bathmen voorziet in een uitbreiding van het dorp met ruim 250 woningen in 10 jaar. Van dit aantal worden 200 woningen op uitbreidingslocaties gerealiseerd, het overige deel is op inbreidingslocaties voorzien.

Voor het centrum zijn in dit Masterplan de volgende uitgangspunten van toepassing:

- De nadruk ligt op appartementen en op driekamerwoningen;
- 45% bereikbare huurwoningen, dit is inclusief een deel van de nog te realiseren seniorenwoningen uit het woonplan;
- 55% koop, onderverdeeld in 15% goedkoop voor starters, 15% middelduur en 25% duur.
- Eisen aan toegankelijkheid voor alle woningen: geen seniorenlabel, wel eigen toegang, eigen sanitair en een hoofdslaapkamer op de woonverdieping of bij eengezinswoningen een trap met voorruimte geschikt voor het plaatsen van een traplift;
- Eisen duurzaamheid: Gemeentelijke Prestatie Richtlijnen GPR3;
- Goedkope koopwoningen bij voorrang aanbieden aan starters op de koopmarkt afkomstig uit Bathmen.

Programma bereikbaarheid

Het dorpscentrum is vanuit het oosten en noorden bereikbaar via de hoofdontsluitingsroutes Koekendijk, Looweg en Schipbeeksweg. Vanuit het westen en zuiden via de Deventerweg en de Gorsselseweg.

De overige wegen waaronder die in het centrum, zijn erf-toegangswegen met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. De bereikbaarheid van het centrum voor zowel auto- als fietsverkeer is goed. Het is van belang dat dit gehandhaafd blijft.

De Dorpsvisie meldt dat inwoners overlast ervaren wanneer het bij Boode erg druk is. Het centrum, de Brink en de aanloopstraten (Wolterinkstraat en Veldkampplan) staan dan vol met auto's.

De deelnemers aan de inloopavond in het kader van de Dorpsvisie en de klankbordbijeenkomsten ten behoeve van het Masterplan verwerpen de Brink als tijdelijke parkeerplaats om het tekort aan plaatsen op te lossen.

Verkeer en parkeren

In de Dorpsvisie staat dat er behoefte is aan meer en betere parkeervoorzieningen in het centrum. Om te beoordelen of de hoeveelheid parkeerplaatsen voldoende is, heeft de gemeente een parkeeronderzoek uitgevoerd.



Bij herontwikkeling in het centrumgebied zal nadrukkelijk aandacht zijn voor het parkeren. De parkeervraag van nieuwe ontwikkelingen moet goed ingepast worden. Op bepaalde plekken zullen wellicht aanvullende parkeerplaatsen op eigen terrein of in de openbare ruimte ingericht moeten worden. Het parkeeronderzoek toont aan of in de huidige situatie op bepaalde plekken en momenten een overschot aan parkeerplaatsen aanwezig is dat eventueel aangewend kan worden voor nieuwe ontwikkelingen. Op basis van het onderzoek kan bepaald worden of dubbelgebruik van bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte mogelijk is door nieuwe functies.

Parkeeronderzoek

In september 2008 is in opdracht van de gemeente Deventer door Witteveen+Bos een concept parkeerstudie opgesteld. In deze parkeerstudie is op basis van feitelijke waarnemingen op verschillende tijdstippen in het gebied geïnventariseerd waar en wanneer eventuele tekorten in de parkeervoorzieningen ontstaan. Daarnaast is in een theoretische analyse de parkeerbehoefte op basis van de gemeentelijke normen afgezet tegen de feitelijke parkeercapaciteit in het gebied.

Op basis van de inventarisatie van de feitelijke situatie is gebleken dat er voldoende parkeercapaciteit aanwezig is in het totale centrumgebied. Wel zijn er pieken in de parkeerdruk geconstateerd op de vrijdagavond en de zaterdagmiddag rondom de Brink. Het aantal parkeerplekken op de Brink is hiervoor niet toereikend. De parkeerdruk verspreid zich hierdoor over een groter gebied. Hierbij kunnen de onacceptabele loopafstanden ontstaan, en kan er parkeeroverlast in de aanliggende woonstraten ontstaan.

Op basis van de theoretische parkeeranalyse is er ook een overschot aan parkeervoorzieningen in het centrumgebied. Wel is er een groot verschil geconstateerd tussen de theoretische parkeerbehoefte en de maximaal waargenomen parkeerdruk tijdens het parkeeronderzoek.

De gemeentelijke parkeernormen en aanwezigheidspercentages lijken hierdoor ook niet bruikbaar om de parkeerbehoefte voor toekomstige ontwikkelingen in het centrum van Bathmen te bepalen. De parkeernormen zijn voor de gehele gemeente Deventer gelijkgesteld.

Indien mogelijk zullen de normen en aanwezigheidspercentages voor de specifieke situatie van het centrum van Bathmen worden heroverwogen. Een voorstel hiertoe wordt op dit moment ambtelijk voorbereid.

Op basis van de (eventueel bij te stellen) parkeernormen wordt de toekomstige parkeerbehoefte bepaald.

Programma openbare ruimte

Voor dit Masterplan is een aantal beleidskaders voor de openbare ruimte van belang.

Op dit moment is een 'kwaliteitskader stedelijke inrichting' voor het gehele grondgebied van de gemeente in voorbereiding. Beleid vanuit dit kader is daarom (nog) niet opgenomen in dit Masterplan.

Voor de groenstructuur in het centrum van Bathmen zijn vooral het Groenbeleidsplan 2007-2017 en als uitwerking hiervan het Bomenbeleidsplan van toepassing.

In het Groenbeleidsplan staat onder meer dat er aandacht moet zijn voor toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen. Daarnaast moet duurzaamheid een thema zijn bij de inrichting, beheer en onderhoud van het groen.

De ambities van het Groenbeleidsplan worden verder uitgewerkt in concrete plannen, waaronder het Bomenbeleidsplan. Het Bomenbeleidsplan geeft aan dat de bestaande bomen (sfeerbomen) in Bathmen het historische dorpskarakter ondersteunen en identiteit en herkenbaarheid verschaffen. Daar waar ruimte is, moeten centrale bomenstructuren in de dorpskern gehandhaafd blijven. Een aantal bomen rond de kerk is als monumentaal bestemd.

Randvoorwaarden vanuit milieu

Bij de planontwikkeling speelt een aantal belangrijke milieuaspecten. Hieraan besteden we kort aandacht.

Geluidskwaliteit

In een deel van het centrum (ruwweg het gedeelte ten noorden van de huidige bibliotheek) overschrijdt het spoorweglawaai de 'voorkeursgrenswaarde'. Het college kan een hogere grenswaarde vaststellen. Hiervoor moet aan de wettelijke criteria en voorwaarden voldaan worden en is gedetailleerd akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Uit de berekeningen voor wegverkeerslawaai blijkt dat de 'voorkeursgrenswaarde' in het hele centrum overschreden wordt. De wegen in de kern zijn 30 km/uur wegen. Deze wegen worden niet getoetst aan de Wet Geluidhinder. Ontwikkellocaties met kwetsbare bestemmingen en een geluidsbelasting groter dan 53 dB moeten vanuit het Bouwbesluit aanvullende gevelwerende voorzieningen treffen. Een gevelweringonderzoek moet dit onderbouwen.

Bodemkwaliteit

Voor nieuwe ontwikkelingen is minimaal een historisch onderzoek noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Het centrum voldoet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Dit blijkt uit de verkeersmilieukaart Deventer.

Externe veiligheid

Aan de noordzijde van het dorp vindt vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor plaats, aan de zuidzijde over de weg (A1). Verder ligt er aan de oostzijde van de kom Bathmen een tracé met twee hogedrukaardgasbuisleidingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Aan de noordzijde van de kern ligt het spoortraject Deventer-Almelo. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Van belang voor het centrumplan is de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Deze circulaire bepaalt dat binnen een zone van 200 meter van het spoor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) moet worden onderzocht.

Uit onderzoek blijkt dat het spoortraject geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour (PR) bezit. Tevens wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR) niet overschreden. Het groepsrisico hangt onder meer af van het aantal mensen per hectare dat zich bevindt in deze zone. Het spoorvervoer met gevaarlijke stoffen daalt in de toekomst. Het groepsrisico daalt op termijn dus ook.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich de snelweg A1, waarover eveneens vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 600 meter. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter afstand van de A1 ligt, hoeft formeel niet aan de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen te worden getoetst.

Voor de toekomst is het rapport 'Toekomstverkenning vervoer gevaarlijke stoffen over de weg 2007' opgesteld. Ook hieruit blijkt dat bij toepassing van het scenario met de hoogste groei van het wegverkeer, er ter hoogte van Bathmen geen sprake is van een 10-6 plaatsgebonden risicocontour of van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico.

Hogedrukaardgasbuisleidingen

Aan de oostzijde van de kom Bathmen liggen twee hogedrukaardgasbuisleidingen. De leidingen liggen op circa 1 kilometer van het plangebied. Vanwege deze ruime afstand is verdere toetsing niet nodig.

Bedrijven en milieuzonering

De in en om het centrum gelegen bedrijven behoren voor het grootste deel tot de detailhandel, horeca en kantoorfuncties. Deze bedrijven zijn meestal ingedeeld in milieucategorie 1 en 2, waarbij een beperkte invloed geldt voor de woonomgeving. Deze indeling volgt uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (uitgave 2007). De detailhandel bevindt zich in hoofdzaak in dorpskern zelf.

In de directe omgeving (Koekendijk, Traasterdijk en de Spoorstraat) is een aantal andere bedrijven gevestigd. Vooral horeca, vleesverwerkende- en transportbedrijven kunnen, als ze dicht bij woningen staan overlast opleveren.

Per categorie hanteert men hinderafstanden. Deze afstanden geven een goede indicatie van de te verwachten hinder van de bedrijven op de ontwikkellocaties.

Indien deze locaties buiten de hinderafstanden liggen, mag verwacht worden dat het hinderniveau acceptabel is. Als een hindercirkel een woningbouwplan overlapt, is specifiek milieuonderzoek noodzakelijk om te bewijzen dat de plannen vanuit een goede ruimtelijke ordening geoorloofd zijn. Door de systematiek van de 'omgekeerde werking' mogen nieuwe kwetsbare functies (woningen) de rechten van bestaande bedrijven niet aantasten.

Ecologie

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is de, sinds 1 april 2002 van kracht zijnde, Flora- en faunawet van belang. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in geheel Nederland. Bij sloop of nieuwbouw moet er altijd aan deze wet getoetst worden.

Onbekend is welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen in het centrum. Daarom moet er een inventarisatie van beschermde dier- en plantensoorten plaatsvinden. Het beste tijdstip hiervoor is het voorjaar (maart tot en met mei).

Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om een duurzaam woon-, werk- en leefkwaliteit voor het centrum van Bathmen te ontwikkelen. Dit past ook in het duurzaamheidsdenken zoals dat op dit moment ook landelijk plaatsvindt.

Duurzaamheid kan vertaald worden in een positieve benadering in de vorm van wijzen op de kwaliteit van het wonen en werken, op wooncomfort, het binnenmilieu in het algemeen, op gezond wonen en leven. Daarom wil de gemeente samen met de andere partners in het centrumgebied, on-

derzoeken op welke wijze het Centrum verduurzaamd kan worden. Hierbij wordt breder gekeken dan alleen duurzaam bouwen. De volgende duurzaamheidsthema's komen hierbij aan de orde: Energie, Materialen, Afval, Water, Gezondheid en Woonkwaliteit. De gemeente stelt op basis hiervan een aantal kansrijke duurzaamheidsconcepten voor. Bij de verdere planuitwerking worden met de ontwikkelende partijen afspraken gemaakt over de uit te werken concepten.

Uitgangspunten vanuit het milieu

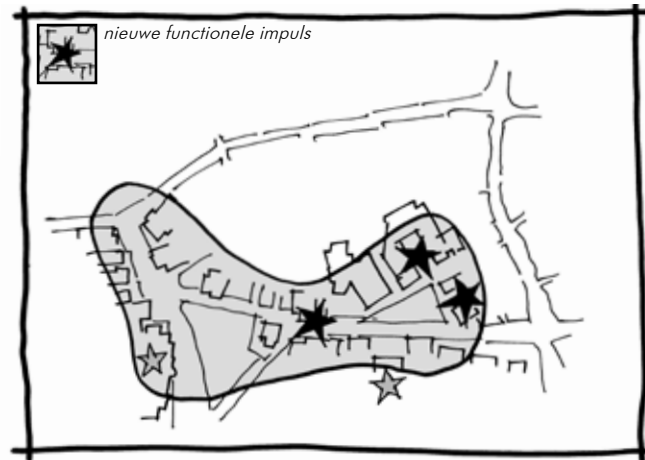
- Vanwege het spoorweglawaai zal voor een deel van de nieuw te ontwikkelen locaties een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden.
- De ontwikkellocaties worden niet getoetst aan de Wet geluidshinder, omdat het een 30 km/uur zone betreft. Het Bouwbesluit vereist wel aanvullende gevelwerende voorzieningen bij grotere belasting dan 53 dB.
- Er moet bodemonderzoek plaatsvinden, indien een locatie van functie wijzigt en er ter plaatse een voor bodemverontreiniging verdachte activiteit plaatsvond.
- Luchtkwaliteit is voor dit plan niet relevant.
- Voor de externe veiligheid is vooral het vervoer over het spoor van belang, bij concretere planuitwerkingen moet overleg plaatsvinden met de regionale brandweer.
- Bedrijven hebben te maken met hinderzones. Specifiek milieuonderzoek is nodig om te bewijzen dat de bedrijfsplannen vanuit een goede ruimtelijke ordening geoorloofd zijn. Door de systematiek van de 'omgekeerde werking' mogen kwetsbare functies (woningen) de rechten van bestaande bedrijven niet aantasten.
- Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Flora- en faunawet.

Masterplanvisie

Onderbouwing keuzes in het Masterplan

Dit onderdeel belicht de (ontwerp)principes en –keuzes. Deze keuzes zijn gemaakt aan de hand van de voorgaande analyses en de uitgangspunten. Versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het centrum staan hierbij centraal. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierbij noodzakelijk. Dit Masterplan presenteert concrete ruimtelijke en functionele invullingen voor een aantal (strategische) locaties. De ontwerpprincipes geven richting aan deze ontwikkelingen zodat bestaande kwaliteiten van het centrum behouden blijven.

Deze ontwerpprincipes gelden ook als voorwaarden voor andere locaties die mogelijk in de toekomst herontwikkeld worden.



Keuze 1: concentratie van voorzieningen langs de Schoolstraat en de Brink

De voorzieningen in het centrum concentreren zich nu al grotendeels langs de Schoolstraat en Brink. Om de levenskracht van het centrum te stimuleren, kiezen we ervoor nieuwe ruimte voor voorzieningen in deze zone te concentreren. Vooral in het oostelijke deel van de Schoolstraat ontstaat daardoor rondom het driehoekige plein een gevarieerd aanbod. Ook is het van belang de locaties tussen de Brink en Schoolstraat (onder andere de voormalige Edah-locatie) een invulling te geven met een bijzondere publieksaantrekkende functie. In dit Masterplan worden hiervoor ontwikkelingsmogelijkheden geboden die door marktpartijen ingevuld kunnen worden.



Een nieuwe invulling van de Edah-locatie is nodig



Het plein aan de Schoolstraat krijgt meer kwaliteit door hieromheen nieuwe publieksaantrekkende functies te situeren



Het Kerkplein is één van de bijzondere groene ruimtes in het centrum

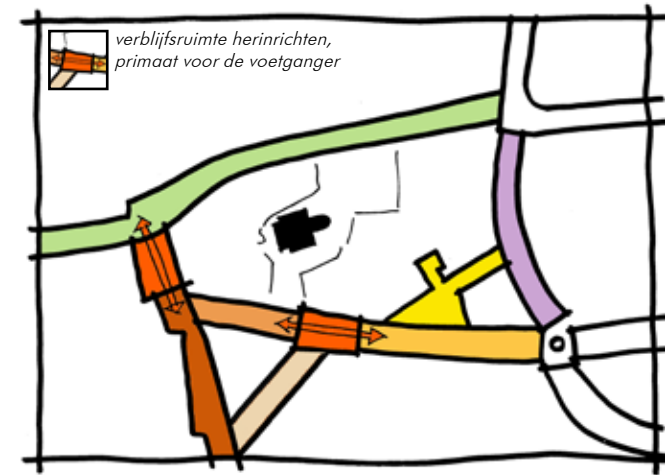


Keuze 2: respecteren en versterken van open(bare) ruimtes

Het driehoekige plein aan de Schoolstraat blijft grotendeels in omvang en vorm gelijk. Het plein krijgt meer gebruikswaarde door een nieuwe inrichting maar ook door bijpassende aangrenzende bebouwing.

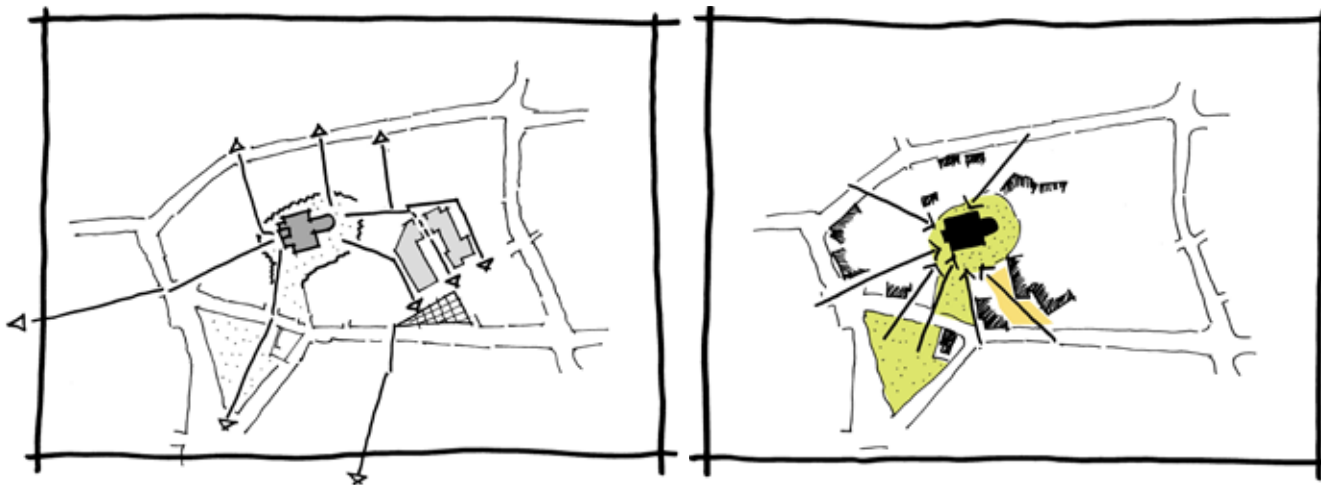
De kenmerkende vernauwing van de ruimte tussen de Brink en Schoolstraat moet bij herontwikkeling van de aangrenzende locaties terugkomen. De Brink moet ook in de toekomst volop ruimte blijven bieden aan evenementen. Uitgangspunt is dat de groene ruimte blijft.

De aaneenschakeling van groene ruimtes, zoals de Brink, het Kerkplein en die voor het Westerhuis, versterken door de huidige Rabobank-locatie ook een groene uitstraling te geven. Combineer dit met kleinschalige nieuwbouw.



Keuze 3: het kenmerkende informele beeld van de openbare ruimte behouden en versterken, herinrichting van een aantal knelpuntlocaties

De sterke samenhang in de openbare ruimte behouden, met voor elke straat (Schoolstraat, Brink, Dorpsstraat en Molenstraat) toch een eigen beeld. Ter hoogte van de entree van de Brink vanaf de Dorpsstraat en ter hoogte van de overgang Schoolstraat-Brink is herinrichting van de openbare ruimte gewenst. Verbeter de toegankelijkheid voor voetgangers. Dit kan ten koste gaan van parkeerplaatsen. Parkeeronderzoek moet aantonen of dit haalbaar is. Per saldo moeten er in het centrumgebied voldoende parkeerplaatsen beschikbaar blijven.



Keuze 4: behoud van stelsel van kerkepaden, nieuw kerkepad / route voor langzaam verkeer aan oostzijde

Aan de oostzijde van het Kerkplein wordt een nieuwe langzaam-verkeersroute met voorzieningen gerealiseerd tussen het Meesterspad en de kerk. Hierdoor wordt een voormalig kerkepad weer gedeeltelijk in ere hersteld. Hierop aantakkend is ook een nieuwe verbinding met de Dorpstraat voorzien, deze wordt aan de oostzijde van het Westerhuis gesitueerd. Het is wenselijk om aan het nieuwe kerkepad voorzieningen te situeren.

Keuze 5: respecteren en versterken van het zicht op de kerk

Vanaf de Brink en ook op de kerkepaden zijn er prachtige doorkijkjes op de kerk. Vanuit de Schoolstraat wordt over het nieuwe schoolplein een nieuwe doorkijk gecreëerd.



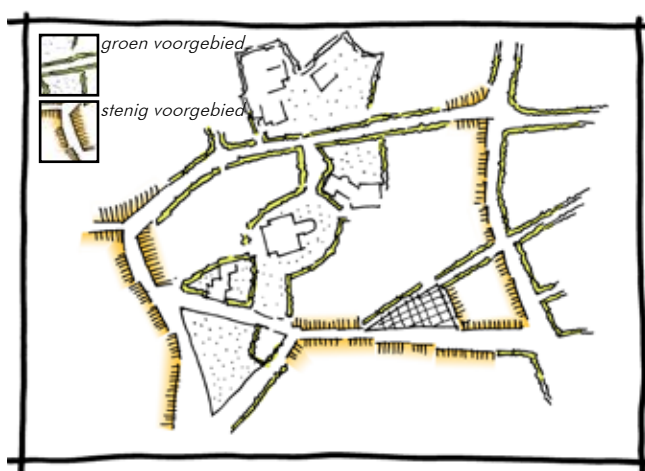
Zichtlijn vanuit de Beuginkstraat op de kerktoren



"Stenig" voorgebied langs de Brink en Schoolstraat

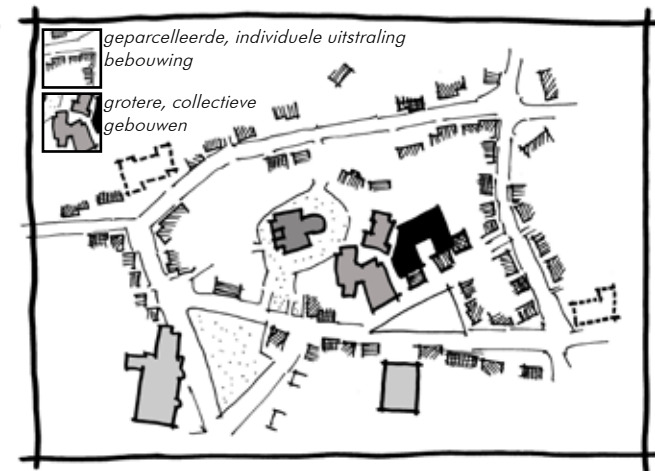


"Groen" voorgebied met hagen en voortuinen langs de Dorpsstraat



Keuze 6: duidelijk onderscheid tussen groene en verharde voorgebieden

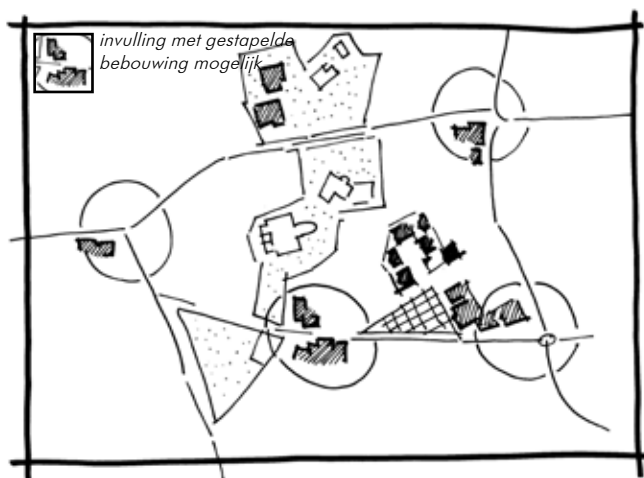
Langs de Schoolstraat en Brink wordt het gebied tussen de gebouwen en de straat verhard, dat is nu ook al deels het geval. In de groene zone Brink-Kerkplein-Westerhuis is het voorgebied groen. Dat geldt ook voor de Dorpsstraat, met uitzondering van de kruisingen met de Brink en Molenstraat, dat wordt weer verhard. In de Molenstraat is een onderscheid gemaakt tussen een verhard gedeelte aan de westzijde (centrumzijde) en groen aan de oostzijde.



Keuze 7: geparcelleerde, individuele bebouwing langs de straten, grotere, collectieve gebouwen aan de grotere openbare ruimtes en in de groene binnenwereld rond de kerk

Langs de straten moet de nieuwe bebouwing zich aanpassen aan de bestaande kleinschalige bebouwing, die hier bestaat uit (aaneengeschaalde) individuele panden. Het appartementengebouw aan de Dorpsstraat en het winkelgebouw op de hoek Schoolstraat-Molenstraat verstoren dit beeld. De panden hebben steeds een breedte van 10 tot 15 meter. Hierdoor ontstaat een voor Bathmen passende parcellering van de bebouwing.

Aan de grotere openbare ruimtes en in de groene binnenwereld rondom de kerk zijn de grotere gebouwen gesitueerd. De groene binnenwereld is de meest passende plaats voor het nieuwe MVB.

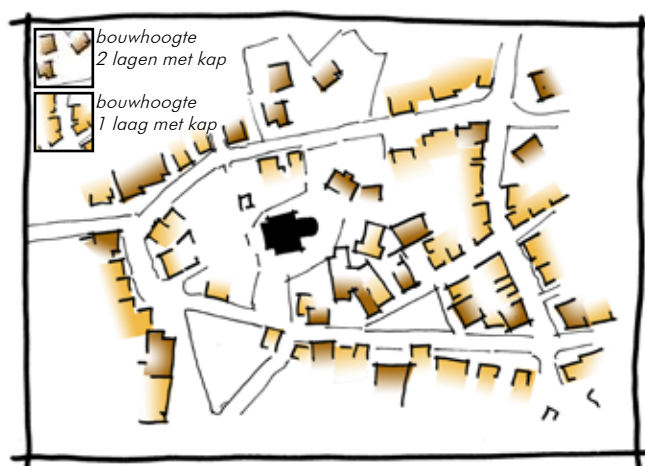


Keuze 8: gestapelde bebouwing met beneden voorzieningen en boven appartementen komen alleen op specifieke plekken

Bebouwing met appartementen komen van oorsprong niet in het dorpscentrum voor. Deze bebouwing kan bij een zorgvuldige inpassing met respect voor de bestaande kwaliteiten de ruimtelijke structuur van het dorpscentrum verbeteren. Deze gebouwen kunnen de uitstraling van markante plekken, zoals de grotere pleinen en straathoeken, versterken.

Op deze plekken wordt daarmee, met respect voor het bestaande historische beeld, een nieuwe dimensie aan de historie van het dorpscentrum toegevoegd.

De overige ontwikkellocaties worden met grondgebonden (niet gestapelde) gebouwen ingevuld. Ter plekke van de huidige Rabobank-locatie kan zowel voor een invulling met grondgebonden als gestapelde woningen worden gekozen.



Keuze 9: nieuwbouw in het centrum heeft een bouwhoogte van maximaal twee lagen met kap.

In het centrum is de meest voorkomende bouwhoogte één laag met een kap. Een aantal gebouwen, zoals de school, het Westerhuis en Boode, hebben een grotere bouwhoogte. Dit versterkt de betekenis van deze gebouwen en de aangrenzende openbare ruimtes.

In deze visie wordt nieuwbouw met een bouwhoogte van twee lagen met (bewoonbare) kap ingezet om bijzondere openbare ruimtes, de entrees van het centrum en bijzondere gebouwen en functies een herkenbaar gezicht te geven.

Bij aaneengesloten bebouwing worden bouwhoogtes van één tot twee lagen met kap afwisselend toegepast om het gewenste dorpse beeld te creëren. Dit draagt bij aan de bij keuze 7 beschreven parcellering.



Een groot deel van de bebouwing heeft een bouwhoogte van één laag met een kap



Op specifieke plekken komt hogere bebouwing voor



Referentiebeeld voor bebouwing van 3 lagen, de bovenste lagen zijn als kapverdieping uitgevoerd





-  Plangrens
-  Bestaande bebouwing
-  Nieuwe ontwikkeling / transformatie
-  Mogelijke transformatie
-  MVB
-  Detailhandel
-  Toeristisch / recreatieve functie
-  Woonfunctie
-  Dienstverlening (zakelijk / maatschappelijk)
-  Meerdere functies mogelijk (voorzieningenplint verplicht)
-  Plein / Verblijfsruimte
-  Nieuwe / aan te passen parkeerplaatsen (openbaar)
-  Parkeren op eigen terrein
-  Schoolplein
-  Bouwhoogte 1 laag
-  Bouwhoogte 1 laag met kap
-  Bouwhoogte 2 lagen met kap
-  Relatie MVB - plein Schoolstraat
-  "Nieuw" kerkepad / route langzaam verkeer
-  Reconstructie / herinrichting openbare ruimte

Visie

Voorgaande analyses, programmatische uitgangspunten en de beschreven keuzes vormen de basis voor een totaalvisie. Deze is tastbaar gemaakt in de vorm van concrete voorstellen voor een aantal locaties in Bathmen. Deze voorstellen zijn van strategisch belang voor het centrum. Ze hebben bovendien een relatie met elkaar. Bijvoorbeeld omdat bestaande functies van de ene naar een andere locatie verplaatst worden. Het gaat om de plek voor de Multifunctionele Voorziening Bathmen en de directe omgeving hiervan, de locatie van de voormalige supermarkt en de percelen hier tegenover, het Westerhuis en de huidige plek van Rabobank. Bij de nieuwe ontwikkeling wordt ook steeds de aangrenzende openbare ruimte betrokken.

De voorstellen zijn van strategisch belang, omdat de voorzieningenstructuur, het ruimtelijke beeld en de verblijfskwaliteit van het centrum ermee neergezet worden. Ook versterkt het de kern op het gebied van toerisme en recreatie.

Na afloop van de knelpuntenanalyse van de openbare ruimte en het parkeeronderzoek (resultaten zijn op dit moment nog niet bekend en daarom ook nog niet verwerkt) worden in de openbare ruimte ook een aantal plekken aangewezen, die verbetering nodig hebben, steeds met de bijbehorende voorwaarden.

De analyse noemt het belang van de driehoekige groene ruimte van de Brink. Dit Masterplan wil het groene karakter van de Brink behouden. De Brink zal ook in de toekomst volop plek bieden aan evenementen.

Het is wenselijk dat rond de Brink meer levendigheid ontstaat. De ontwikkellocaties aan de oostzijde van de Brink hebben om die reden ook een strategische betekenis.

Bij de eventuele herinrichting van de openbare ruimte worden de mogelijkheden onderzocht of terraslocaties voor bestaande en nieuwe horeca ingepast kunnen worden.

Dit Masterplan doet in principe alleen voor de strategische ontwikkellocaties concrete voorstellen. Dit betekent niet dat er op andere plekken niks kan of mag. Vanuit de analyse van dit Masterplan is er geen noodzaak dat op deze plekken ontwikkelingen of aanpassingen plaatsvinden.

Mocht een initiatiefnemer toch plannen hebben, die hier niet als concreet project zijn opgenomen, dan moeten die plannen wel aan de beschreven uitgangspunten en keuzes getoetst worden. Dit Masterplan biedt hiervoor de kaders.

De strategische ontwikkellocaties zijn concreet weergegeven om een realistisch beeld van de ontwikkelingen te schetsen en de ruimtelijke, functionele en financiële haalbaarheid te kunnen toetsen. Zie de voorstellen niet als absoluut eindbeeld. In de vervolgstappen zullen misschien op onderdelen andere voorstellen worden gedaan. Dit Masterplan dient daarbij als richtsnoer.

Transformatielocaties

Hieronder benoemen we een aantal (bouw)percelen als locatie voor transformatie. De percelen hebben een strategische betekenis voor de versterking van de structuur van het centrum.

De ontwikkellocaties in de Schoolstraat zijn vooral van belang voor de versterking van de functionele en ruimtelijke hoofdstructuur. De herbestemming van het Westerhuis draagt bij aan het versterken van toerisme en recreatie. De herontwikkeling van de voormalige Rabobank-locatie levert een belangrijke bijdrage aan de versterking van het groene beeld van de Dorpsstraat.

Dan zijn er nog een aantal 'optimalisatielocaties'. Dit zijn locaties die het beste samen met de verbeterlocaties aangepakt kunnen worden, omdat dit efficiënter is of beter voor de kwaliteit van het geheel.

Tot slot zijn er de 'marktlocaties'. Dit zijn locaties waarvan de gemeente weet of vermoedt, dat er een verzoek tot herontwikkeling wordt ingediend. Deze locaties hebben in beginsel geen strategische betekenis voor het verbeteren of versterken van de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het centrum.

De transformatielocaties in de openbare ruimte worden (voor zover mogelijk) in samenhang met aangrenzende bouwpercelen uitgewerkt. Deze locaties moeten vooral het beeld en het functioneren van de openbare ruimte verbeteren.



Transformatielocaties

- verbeterlocatie (ruimtelijk en/of functioneel)
- optimalisatie locatie (ttv kwalitatieve oplossing)
- "markt" locatie (eigendom derden)
- transformatie openbare ruimte



-  Plangrens
-  Bestaande bebouwing
-  Nieuwe ontwikkeling / transformatie
-  Mogelijke transformatie
-  MVB
-  Detailhandel
-  Toeristisch / recreatieve functie
-  Woonfunctie
-  Dienstverlening (zakelijk / maatschappelijk)
-  Meerdere functies mogelijk (voorzieningenplint verplicht)
-  Plein / Verblijfsruimte
-  Nieuwe / aan te passen parkeerplaatsen (openbaar)
-  Parkeren op eigen terrein
-  Schoolplein
-  Bouwhoogte 1 laag
-  Bouwhoogte 1 laag met kap
-  Bouwhoogte 2 lagen met kap
-  Relatie MVB - plein Schoolstraat
-  "Nieuw" kerkepad / route langzaam verkeer

Locatie Multifunctionele Voorziening Bathmen

In het oostelijke deel van de Schoolstraat gaat het meest veranderen door de inpassing van het MVB. In overeenstemming met de Dorpsvisie komt het MVB aan het driehoekige plein, maar niet exact op de aangegeven plaats. De omvang van het gebouw wijkt namelijk af van wat eerder de bedoeling was. Ook bieden recente grondaankopen meer mogelijkheden. Daarom zijn er een aantal plekken onderzocht. In dit Masterplan is de voorkeursvariant verder uitgewerkt.

Het MVB wordt ten noorden van het Meesterspad ingepast als een collectief gebouw. Het bouwwerk heeft een hoefijzervormige plattegrond, die zich opent naar het her in te richten plein aan de Schoolstraat. Langs het Meesterspad sluit de bebouwing aan op de karakteristieke kleinschalige bebouwing. De bestaande woning aan het Meesterspad 5 wordt ingepast in het gebouw. Boven het MVB worden in 1 en 2 lagen appartementen gerealiseerd, niet als een aaneengesloten wand maar in losse volumes. Op de hoek Schoolstraat-Molenstraat komen op de begane grond voorzieningen (detailhandel en kantoorruimte zijn hier mogelijk) en daarboven appartementen. De bouwhoogte is gevarieerd (van 1 tot 2 lagen met kap) en past bij de kleinschaligheid van het centrum. De bouwhoogte van 2 lagen met kap markeert de entree van het centrum aan de zuid-oostzijde. Op de locaties langs de Molenstraat komen grondgebonden woningen.

Het moet goed en gezellig toeven zijn op het driehoekige marktplein. Maar het moet ook voldoende parkeerruimte en ruimte voor de markt bieden.

Mede door handhaving van bestaande waardevolle bomen krijgt het plein kwaliteit. Bij de herinrichting van de openbare ruimte zal onderzocht worden of het halen en brengen van kinderen verbeterd kan worden. Hierbij denken we aan een betere inpassing op het driehoekige plein. Langs de noordzijde van de Schoolstraat moet een voetgangerszone worden ingepast.

Variantenstudie situering MVB

In de dorpsvisie is aangegeven dat het MVB op de hoek Schoolstraat-Molenstraat is voorzien (optie 2). Op basis van de analyses en keuzes in dit Masterplan is gebleken dat dit in ruimtelijke zin niet de meest passende plek is voor het MVB. Bij de totstandkoming van dit Masterplan zijn daarom twee andere varianten onderzocht. Bij de situering van het MVB op het perceel van Schoolstraat 4 (voormalige Edah) kan het parkeren minder goed worden opgelost. Daarnaast is het volledig programma van het MVB niet inpasbaar op deze locatie. De inpassing ten noorden van het Meesterspad sluit aan bij de ambitie van de Dorpsvisie om rondom het plein meer levendigheid te creëren. Daarnaast ontstaan de meeste kansen voor wisselwerking tussen het MVB en commerciële functies aan het plein. Het programma voor het MVB leidt tot een collectief gebouw. Deze gebouwtypologie laat zich ruimtelijk het beste inpassen aan de noordzijde van het Meesterspad, op de andere locaties (hoek Schoolstraat-Molenstraat en de voormalige Edah-locatie) is een invulling met een kleinschaliger bebouwingstypologie passend.

Op basis van deze variantenstudie is in dit Masterplan de voorkeur gegeven aan situering van het MVB ten noorden van het Meesterspad.



Inpassing MVB op hoek Schoolstraat - Molenstraat, conform optie 2 Dorpsvisie. Verwerving perceel Molenstraat 3 is noodzakelijk



Inpassing MVB ten noorden van het Meesterspad, voorkeursvariant



Inpassing MVB op perceel Schoolstraat 4, gedeeltelijk op perceel Schoolstraat 5-9 (voormalige Edah-supermarkt / Kadokido / Wereldwinkel)



-  Plangrens
-  Bestaande bebouwing
-  Nieuwe ontwikkeling / transformatie
-  Detailhandel
-  Toeristisch / recreatieve functie
-  Woonfunctie
-  Meerdere functies mogelijk (voorzieningenplint verplicht)
-  Parkeren op eigen terrein
-  Nieuw schoolplein
-  Bouwhoogte 1 laag
-  Bouwhoogte 1 laag met kap
-  Bouwhoogte 2 lagen met kap
-  Reconstructie / herinrichting openbare ruimte

Locatie Schoolstraat 4, 5, 7, 9, Brink 5

*(voormalige Edah-supermarkt, Kadokido-,
Wereldwinkellocatie)*

Deze plek vormt nu een ruimtelijk en functioneel knelpunt. Herontwikkeling versterkt de functionele band tussen de Brink en Schoolstraat en ook de functionele hoofdstructuur als totaal. Het is belangrijk dat de plannen aan beide kanten van de Schoolstraat in samenhang met elkaar vorm krijgen.

Door deze plek aan te pakken verbetert het bebouwingsbeeld en wordt de inrichting van de openbare ruimte duidelijker. De kenmerkende vernauwing van het straatprofiel tussen de Brink en Schoolstraat vormt hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De locatie direct ten noorden van de Schoolstraat biedt kansen voor een bijzondere verblijfsruimte in combinatie met bijvoorbeeld daghoreca of kleinschalige detailhandel. Hierdoor kan een nieuwe levendige plek in het centrum ontstaan. Het terrein van de voormalige Edah is geschikt voor met name kleinschalige detailhandel. Als het pand aan de Brink 5 een bijzondere functie krijgt, kan de levendigheid nog verder versterkt worden.

Boven de voorzieningen zijn appartementen gepland. De bebouwing is kleinschalig en heeft de uitstraling van een aantal aaneengebouwde individuele panden. Op de begane grond passen uitstekend kleinere winkels. Door de toevoeging van een woonbestemming ontstaan mogelijkheden die door marktpartijen benut kunnen worden.

De bebouwing moet een representatieve uitstraling naar de Schoolstraat krijgen. De nieuwbouw ten noorden van de Schoolstraat ligt op een bijzondere plaats tussen Kerkplein, Schoolstaat en het nieuwe schoolplein. De bebouwing heeft geen "achterkant" en moet daarom aan alle zijden representatief ogen.

Het nieuwe schoolplein maakt een doorzicht op de kerk vanuit de Schoolstraat mogelijk. Bij de inrichting van het plein moet onderzocht worden of dubbelgebruik mogelijk. Buiten de schooltijden kan het plein wellicht fungeren als openbare speelplaats. Met de realisatie van dit nieuwe schoolplein ontstaat rondom de school in totaal ruim 1.100 m² speelruimte. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de hiervoor geldende normen.

Om de overgang van de Brink naar de Schoolstraat te accentueren is de bouwhoogte daar gedeeltelijk 3 lagen. De bovenste laag is een bewoonbare kapverdieping. Het overige deel wordt maximaal 2 lagen hoog en sluit hiermee aan op de bestaande bebouwing. De bouwmassa die grenst aan het Kerkplein, vraagt om een zorgvuldige afstemming.

Bij herontwikkeling betrek je ook de openbare ruimte. Goede en veilige ruimte voor voetgangers en een optimale inpassing van parkeerplaatsen. De uitkomsten van het parkeeronderzoek spelen hierbij een belangrijke rol.



-  Plangrens
-  Bestaande bebouwing
-  Nieuwe ontwikkeling / transformatie
-  Toeristisch / recreatieve functie
-  Woonfunctie
-  Dienstverlening (zakelijk / maatschappelijk)
-  Meerdere functies mogelijk (voorzieningenplint verplicht)
-  Nieuwe / aan te passen parkeerplaatsen (openbaar)
-  Parkeren op eigen terrein
-  Bouwhoogte 1 laag met kap
-  Bouwhoogte 2 lagen met kap
-  "Nieuw" kerkepad / route langzaam verkeer

Locatie Westerhuis en omgeving

(voormalige gemeentehuis / Rabobank-locatie)

De (her)ontwikkeling van het Westerhuis en de locatie van de Rabobank hebben ruimtelijk veel met elkaar te maken. De karakteristieke groene open ruimte tussen het Westerhuis en de voormalige Pastorie in de Dorpsstraat moet zo blijven of zelfs verbeterd worden.

Ten oosten van het Westerhuis is een nieuwe route voor langzaam verkeer voorzien. Hierdoor ontstaat een informele verbinding tussen het MVB en de bestaande voorzieningen aan de Dorpsstraat.

De gemeente verkoopt het Westerhuis, maar het blijft wel beschikbaar als trouwlocatie. Het gebouw krijgt een nieuwe functie en kan eventueel iets uitbreiden. Die nieuwe functie moet het toerisme en de recreatie in Bathmen versterken. Zakelijke dienstverlening is ook mogelijk, maar heeft duidelijk niet de voorkeur.

Mogelijke nieuwbouw moet ondergeschikt zijn aan het bestaande Westerhuis, het voormalige gemeentehuis blijft het belangrijkste gebouw. De bouwhoogte en bouwmassa wordt afgestemd op het Westerhuis, zodat een harmonieus geheel ontstaat. De nieuwbouwmogelijkheden zijn met name voorzien aan de oostkant van het Westerhuis, zodat het groen aan de voorzijde kan blijven.

De architectuur van de nieuwbouw mag zich duidelijk onderscheiden van het klassieke van het Westerhuis, een eigentijdse invulling is hier op zijn plaats.

De Rabobank-locatie moet het groene beeld van de Dorpsstraat versterken door een grotendeels groene uitstraling. De plek leent zich goed voor woningbouw, door het karakter van de Dorpsstraat en de ligging bij de voorzieningen. Een (gedeeltelijke) invulling met een functie op het gebied van vrijetijdsbesteding, of dienstverlening (kantoren) kan ook.

Bij de ontwikkeling van de Rabobank-locatie is het essentieel dat de sterke ensemblewerking van het Westerhuis en de voormalige pastorie (zoals beschreven bij de analyse van de ruimtelijke hoofdstructuur) wordt versterkt. Anderzijds moet de bebouwing passen in het bebouwingslint van de Dorpsstraat.

Een invulling met grondgebonden woningbouw op de Rabobank-locatie is vanuit het huidige beeld van Dorpsstraat het meest wenselijk. Woningbouw kan hier echter ook goed in de vorm van kleinschalige appartementenbebouwing worden gerealiseerd. De gebouwen hebben in dat geval ieder een klein ruimtebeslag (footprint ca. 250 m²) en een bouwhoogte van 2 lagen met een kap. Hiermee sluit de bebouwing qua schaal en massa aan bij de voormalige pastorie en het Westerhuis.

De parkeerplaatsen komen zoveel mogelijk achter de woningen, zodat de auto's uit het zicht staan.

Detailhandel en voorzieningen

Het toekomstige MVB vormt een belangrijke aanleiding voor dit Masterplan. Het komt aan het driehoekige plein aan de Schoolstraat ten noorden van het Meesterspad. Ten zuiden van het Meesterspad is er aan het plein ruimte voor detailhandel en kleinschalige kantoorruimte. Hierdoor kan een wisselwerking ontstaan tussen de functies (commercieel en maatschappelijk) in het MVB en de winkels en voorzieningen rond het plein. Samen sta je tenslotte sterker.

Daarnaast komt er op de locaties Schoolstraat 4, 5, 7 en 9 (voormalige Edah, Kadokido en Wereldwinkel) ruimte voor detailhandel. De ontwikkeling van deze locaties is voor een goede functionele hoofdstructuur van strategisch belang. De uitbreiding van het Westerhuis krijgt een functie op het gebied van toerisme en recreatie. De Rabobank-locatie kan ook met ruimte voor kantoren ingevuld worden.

Als gevolg van dit Masterplan vindt er in het centrum sloop en nieuwbouw voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen plaats. In totaal wordt bij het volledig realiseren van het Masterplan circa 2.650 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) gecreëerd. Deze ruimte is als volgt over de ontwikkellocaties verdeeld:

- | | |
|---------------------------------------|------------------------|
| • MVB - Meesterspad noordzijde: | 975 m ² bvo |
| • hoek Schoolstraat-Molenstraat: | 600 m ² bvo |
| • Schoolstraat 4-9: | 625 m ² bvo |
| • Westerhuis (nieuwbouw): | 300 m ² bvo |
| • Transformatielocatie Deventerweg 1: | 150 m ² bvo |

Deze capaciteit ontstaat grotendeels door sloop en nieuwbouw van bestaande ruimte voor voorzieningen. Na aftrek van de te amoveren ruimte wordt er door de voorgestelde ontwikkelingen in dit Masterplan per saldo circa 700 m² bvo voor voorzieningen aan het centrum toegevoegd.

De toename van de capaciteit voor voorzieningen is deels "gevuld". In totaal is op basis van de huidige gegevens (juli 2008) vraag naar 2.200 m² bvo.

Deze vraag bestaat uit de volgende componenten:

- Terug te brengen ruimte voor bestaande voorzieningen: ca. 1.050 m² bvo
- Groei van bestaande voorzieningen: ca. 350 m² bvo
- Nieuwe functies: ca. 800 m² bvo

Uitgesplitst naar categorie bestaat de ruimte-vraag uit de volgende componenten:

- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| • MVB: | ca. 900 m ² bvo |
| • Commerciële ruimte: | ca. 1.000 m ² bvo |
| • Nieuwe functie Westerhuis: | ca. 300 m ² bvo |

Realiseren we alle locaties zoals gepland, dan ontstaat er een 'overcapaciteit' van circa 450 m² bvo voor detailhandel. Onderzoek moet aantonen, of we deze ruimte op termijn kunnen vullen. Door de sterkere concentratie van voorzieningen en het aantrekkelijke verblijfsklimaat ontstaat er ongetwijfeld vraag naar ruimte.

Mocht deze vraag er toch niet komen, dan biedt dit Masterplan de nodige flexibiliteit: bepaalde delen kunnen we later of in afgeslankte vorm realiseren. Ook kan een deel van de ruimte voor detailhandel worden omgezet naar ruimte voor bijvoorbeeld dienstverlening (kantoren) of wonen. Het Masterplan geeft een aantal locaties aan waarin ook kantoorruimte gerealiseerd kan worden.

Voorop de hoek Schoolstraat-Molenstraat is deze flexibiliteit aanwezig. Op de andere locaties rondom het driehoekige plein en de locatie Schoolstraat 4-9 (voormalige Edah en Kadokido) streeft dit Masterplan primair de vestiging van detailhandel na.

Het Masterplan heeft niet als doel om bestaande ondernemingen (buiten de ontwikkellocaties) actief te verplaatsen als partijen dat zelf niet willen. Bestaande detailhandelbestemmingen zullen dan ook niet worden opgeheven in een nieuw bestemmingsplan.



Wonen

Op de ontwikkellocaties zal naast ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen ook in belangrijke mate ruimte zijn voor woningbouw. Op de ontwikkellocaties zal naast ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen ook in belangrijke mate ruimte zijn voor woningbouw.

Waarom zijn extra woningen in het centrum van belang:

- Het centrum van Bathmen is geschikt als woongebied voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen en starters.
- Het centrum wordt levendiger, ook buiten de openingstijden van detailhandel. De sociale veiligheid neemt toe.

De uiteindelijke realisatie van woningbouw en de omvang ervan is uiteraard afhankelijk van de nadere uitwerking van bouwplannen en het al dan niet tot ontwikkeling komen van locaties die in handen zijn van marktpartijen. Daarnaast is de omvang het aantal woningen afhankelijk van de keuze om op de huidige Rabobank-locatie gestapelde dan wel grondgebonden woningbouw te realiseren. Dit Masterplan voorziet de volgende ontwikkeling van woningbouw:

	gestapeld	grondgebonden
• MVB - (Meesterspad noordzijde):	12	-
• hoek Schoolstraat-Molenstraat:	9	-
• locaties Molenstraat:	-	8
• Schoolstraat 4-9:	10	-
• locatie Dorpsstraat 8*:	10	of 8
• locatie Deventerweg 1:	5	-

totaal: 46 (36) 8 (16)

* (afhankelijk van keuze voor gestapelde / grondgebonden woningen)

In totaal verwachten we circa 54 woningen. In overeenstemming met het beleid zijn dit grotendeels appartementen. Deze appartementen komen hoofdzakelijk boven de nieuwe voorzieningen.

De woningbouw moet geschikt zijn voor mensen met een grote en een kleine beurs. Een belangrijk deel van de woningen zal dan ook voor starters bereikbaar zijn.

Bereikbaarheid

De verkeersontsluiting in het centrumgebied verandert niet. Het gemeentelijke beleid geeft hier ook geen aanleiding toe.

Hoeveel parkeerplaatsen er op basis van dit Masterplan nodig zijn, zal moeten blijken uit het parkeeronderzoek. Dan bepalen we of er op specifieke plekken maatregelen nodig zijn. De nieuwe ontwikkelingen moeten in de eigen parkeerbehoefte voorzien, op eigen terrein dus. Wellicht zijn er mogelijkheden voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen in de openbare ruimte, dit zal ook uit het parkeeronderzoek moeten blijken.

Openbare ruimte

Bij de ontwikkeling van de verschillende locaties zal ook een herinrichting van de aangrenzende openbare ruimtes plaatsvinden. De openbare ruimte moet plaats bieden aan de benodigde parkeervoorzieningen en moet daarnaast een

aangename verblijfs- en ontmoetingsruimte worden. Indien mogelijk wordt ten behoeve van horeca ruimte voor terrassen ingepast.

De plannen moeten goed aansluiten bij de beschreven karakteristieken van de bestaande situatie. Bestaande elementen, zoals de bomen, worden zoveel mogelijk behouden. Wat goed is, moet goed blijven of nog beter.

Er is geen aanleiding tot een grootschalige herinrichting van de openbare ruimte. Wel komen er maatwerkoplossingen voor de genoemde knelpunten:

- Geef het plein aan de Schoolstraat een meer op publiek gebruik gerichte inrichting.
- Bij de entree van de Brink vanaf de Dorpsstraat en de overgang Schoolstraat-Brink, meer en betere ruimte voor voetgangers.
- Maak langs de Schoolstraat aan de noordzijde een doorgaande trottoir/voetgangersstrook.

Planeconomische verkenning en fasering

Er is een financiële verkenning uitgevoerd naar de haalbaarheid van dit Masterplan. In dit stadium van het proces zijn de berekeningen globaal van karakter en omgeven door meerdere onzekerheden. We baseerden ons op de uitgangspunten van dit plan en op normen en kengetallen. Gedurende het proces zullen de berekeningen worden uitgewerkt en verfijnd.

Hoe is de financiële haalbaarheid getoetst

De financiële haalbaarheid van het plan is getoetst met een zogenoemde gebiedsexploitatieopzet. Dit is de som van de grondexploitatie en het vastgoedexploitatie. Hierbij is geen onderscheid gemaakt in de eigendomssituatie. De gronden zijn eigendom van verschillende partijen: de gemeente Deventer, de Rabobank, een woningcorporatie, een ontwikkelaar, een beheermaatschappij en een particulier.

We gaan er van uit dat de gemeente alle ontwikkellocaties zal kopen. Op deze manier ontstaat een reëel beeld van de haalbaarheid van het Masterplan. In werkelijkheid zal de gemeente dit niet doen, maar alleen de planologische kaders scheppen en het merendeel van de ontwikkelingen overlaten aan de markt. Ook zal de gemeente zelf geen gebouwen ontwikkelen en dus geen vastgoedexploitatie voeren, maar alleen actief zijn in de grondexploitatie. Door de cijfers van de verschillende locaties op te tellen, ontstaat inzicht in de haalbaarheid van dit Masterplan.

Neutraal tot positief exploitatieresultaat

Het uiteindelijke resultaat van alle gebiedsexploitaties opgeteld is budgettair neutraal. De afdekking van de onrendabele top van het MVB is nog niet in het resultaat is verwerkt.

Hier zal de woningcorporatie, die als ontwikkelaar van het MVB optreedt, vanuit haar maatschappelijke functie een rol in moeten vervullen. Het exploitatieresultaat neemt dan toe. De gemeente zal met de opbrengst die de verkoop van het Westerhuis oplevert, een belangrijke bijdrage leveren aan het resultaat. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van het Masterplan gewaarborgd.

Voor de herinrichting en opwaardering van het openbare gebied is een stelpost van € 500.000,- opgenomen.

De gronden in eigendom van de gemeente zullen tegen marktconforme prijzen worden verkocht. Locaties die door marktpartijen worden ontwikkeld, vragen vaak ook om aanpassing van de openbare ruimte. De kosten hiervan worden doorberekend naar gelang de verwachte opbrengst van de aanpassingen.

De volgorde van de werkzaamheden

Het MVB moet als eerste gerealiseerd worden. Gelijktijdig loopt de verkoop van het Westerhuis. Daarna kan men starten met de ontwikkeling van voorzieningen aan het Meesterspad-zuidzijde. Na afloop hiervan kan de Rabobank aan de Dorpsstraat en de locatie van Kadokido aan de Schoolstraat worden opgepakt. Zowel het gemeenteloket (nu gevestigd in het Westerhuis), de Rabobank, Kadokido als de Wereldwinkel zullen naar het MVB verplaatsen en zijn qua ontwikkeling dus afhankelijk van de realisatie van het MVB. De andere ontwikkellocaties worden met betrekking tot de fasering overgelaten aan de markt. De sturingsmogelijkheden vanuit de gemeente zijn hier beperkt.

Uitschakelen van onzekerheden

Bij de verdere uitwerking is het van belang, dat we meer duidelijkheid krijgen over de uiteindelijke inbrengwaarden van de benodigde gronden die niet in eigendom van de gemeente zijn. Dit is momenteel de grootste onzekerheid binnen de exploitatie van het Masterplan voor Bathmen.



Colofon | Uitgave: gemeente Deventer, eenheid Ruimte & Samenleving
Ontwerp huisstijl: Morskieft ontwerpers van visuele identiteit, Enter
Vormgeving: Océ Business Services

April 2009