

# Stedenbouwkundig plan Centrumplan Bathmen



1 september 2016



gemeente  
**Deventer**

**Plangebied**



# Aanleiding

Dit stedenbouwkundig geeft vorm aan een belangrijk sluitstuk voor de centrumontwikkeling van Bathmen. Samen met het plan van ontwikkelaar Bronsvast krijgt de ontwikkeling van het oostelijke deel van centrumgebied hiermee gestalte. Eerder werden andere onderdelen van het centrum al ontwikkeld: verbouwing en uitbreiding van de Dorpsschool, verbouwing van zaal Braakhekke tot Cultuurhuus, renovatie van de gymzaal en de herinrichting van een deel van het Kerkplein.



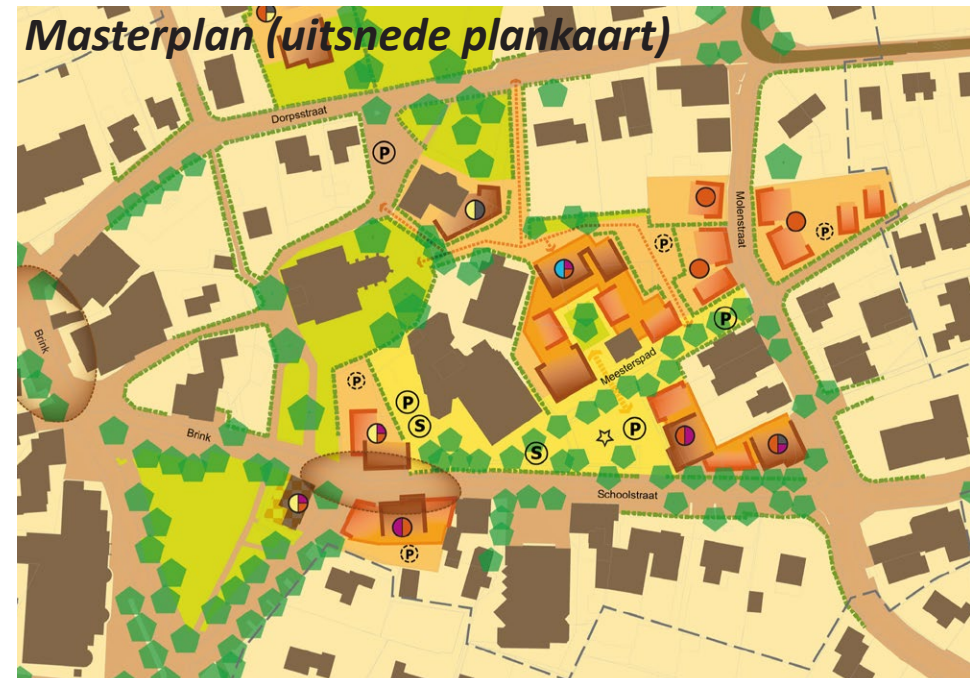
Dit stedenbouwkundige plan beschrijft de gewenste ontwikkelingsrichting en dorps kwaliteiten voor een belangrijk onderdeel van het centrumplan: deelgebied Meesterspad-noord. Dit stedenbouwkundige plan is de uitkomst van een interactief proces waarbij belanghebbenden zoals de Belangenvereniging Bathmen (BVB), de Vereniging Bathmense Ondernemers (VBO), de Dorpsschool, omwonenden, grondeigenaren en ontwikkelaar Bronsvast in de periode (mei) 2015 tot begin 2016 in een aantal werksessies intensief betrokken zijn. De gemeente heeft de input vertaald in dit stedenbouwkundig plan.

Dit stedenbouwkundig plan staat niet op zichzelf, het is een uitwerking van het Masterplan voor het centrum van Bathmen zoals dat in april 2009 door gemeenteraad is vastgesteld. Door een aantal ontwikkelingen is deze uitwerking geen exacte doorvertaling van het masterplan. Een belangrijk keerpunt is het besluit (in 2011) geweest om de bibliotheekfunctie aan de zuidzijde van het Meesterspad te onderzoeken. Dit leidde in 2012 tot een intentieovereenkomst met Bronsvast, waarmee voor het plandeel aan de noordzijde van het Meesterspad een nieuwe opgave ontstond. Voor dit plandeel zijn vervolgens verschillende initiatieven op haalbaarheid onderzocht, waaronder een initiatief voor een supermarkt. Dit initiatief bleek niet haalbaar, waardoor er een nieuwe opgave ontstond. Daarnaast werd door de algemene landelijke tendens van krimp in de retail duidelijk dat een invulling van dit plan met een supermarkt in combinatie met andere voorzieningen niet meer voor de hand liggend was, en dat ook aan alternatieve invullingen gedacht moest worden.

Ondanks het 'wegvallen' van een aantal ruimtevrage programma's en de gewijzigde eigendomssituatie bleef de urgentie van ontwikkeling in dit deel bestaan. Niet in de laatste plaats om aan de vraag voor één aaneengesloten schoolplein aan de westzijde van de school te kunnen voldoen, in plaats van een schoolplein dat excentrisch en uit het zicht aan de oostzijde van de school is gesitueerd. Daarmee ontstond de aanleiding om samen met de eerder genoemde belanghebbenden aan een concreet, passend en haalbaar plan te werken.

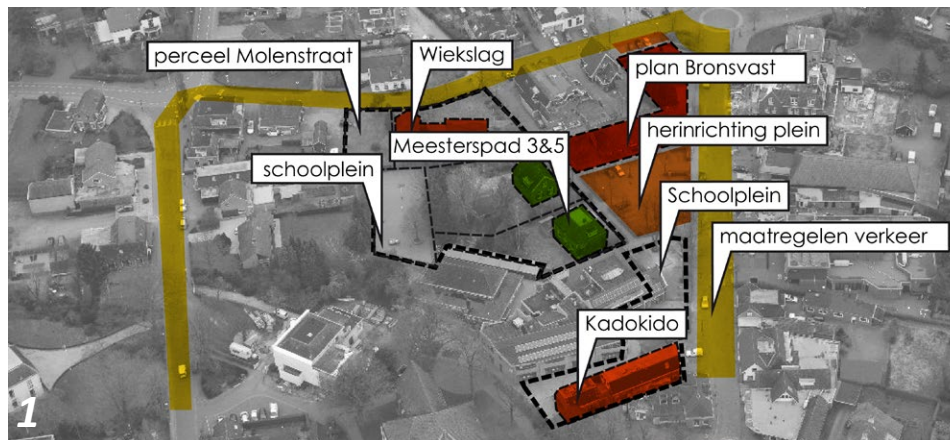
Het stedenbouwkundige plan gaat achtereenvolgens in op de volgende onderwerpen:

- De opgave(n) voor het centrumplan Bathmen, geformuleerd tijdens de interactieve werksessies (pag 4).
- De uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de totstandkoming van dit stedenbouwkundige plan, voortkomende uit het masterplan (2009) en de interactieve werksessies (pag 5).
- De beschrijving en verbeelding van stedenbouwkundige uitwerking van de opgave(n) en uitgangspunten (pag 7), waaronder het schoolplein, Meesterspad-Noord, en herinrichting openbare ruimte.
- De gewenste beeldkwaliteit (pag 10).
- De benodigde procedurele /planologische stappen om het stedenbouwkundige plan uit te kunnen voeren (pag 10).

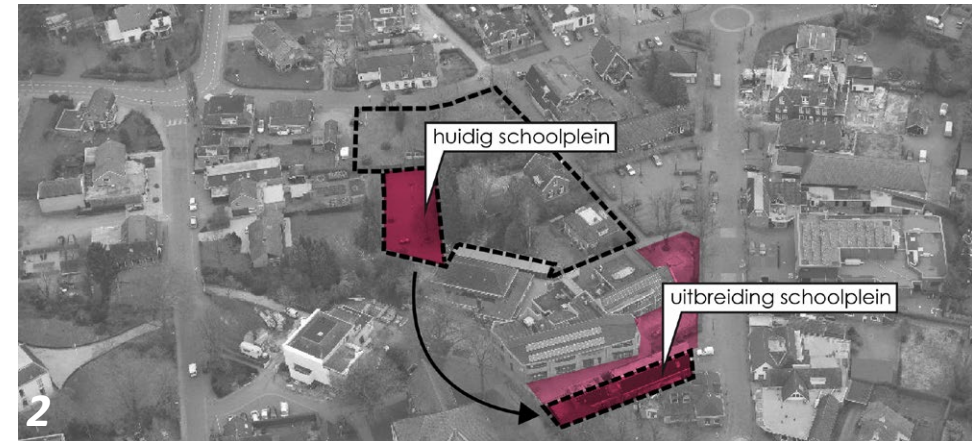


# Opgave(n)

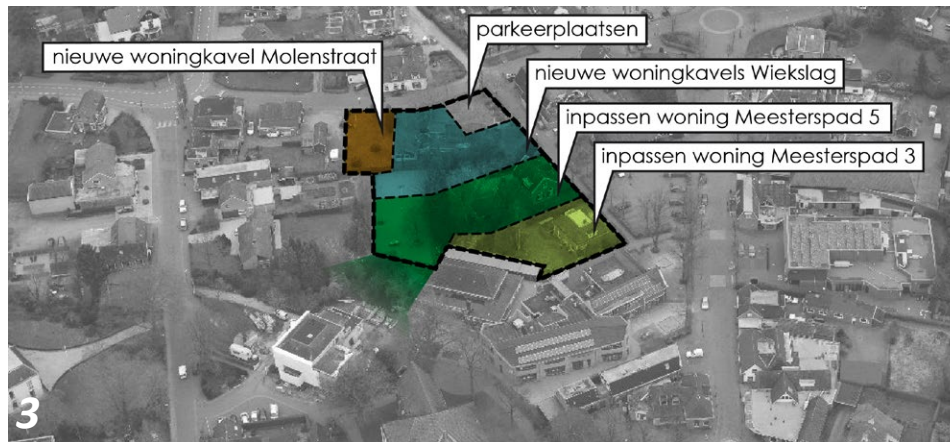
1. Het plangebied bestaat in feite uit een aantal onderdelen:
  - Het deel langs het Meesterspad tussen de Molenstraat en de oostelijke gevel van de school bestaat uit een aantal percelen: De te slopen voormalige kleuterschool de Wiekslag (gemeentelijk eigendom), een braakliggend perceel aan de Molenstraat (particulier eigendom), het in te passen/te handhaven perceel en pand Meesterspad 3 (gemeentelijk eigendom), alsmede het in te passen/te handhaven perceel en pand Meesterspad 5 (particulier eigendom) en het excentrisch gelegen schoolplein. Hier is de opgave gesteld om binnen de dorpsmaat en schaal ruimte te vinden om woningen aan het centrum toe te voegen, in combinatie met kleinschalige detailhandel.
  - Een ander deel van het plangebied wordt gevormd door het huidige schoolplein aan de westzijde van de school met het te slopen Kadokido-pand (gemeentelijk eigendom). Hier is de opgave gesteld om een zo kwalitatief en optimaal mogelijk aaneengesloten schoolplein te realiseren.
  - Vanuit de verkeersveiligheid en verblijfskwaliteit is het wenselijk te onderzoeken of in de Schoolstraat, Molenstraat en Dorpsstraat verbetering van de kwaliteit mogelijk is. En daarbij in kaart brengen van de huidige straatverlichting en een beeld schetsen hoe hier op termijn meer eenheid in kan komen.
  - Het plan Bronsvast is in feite een op zich zelf staande ontwikkeling, die uiteraard wel raakvlakken heeft met de ontwikkeling van het Meesterspad-noord. Samenhangend met het plan Bronsvast krijgt ook de openbare ruimte een herinrichting die goed moet aansluiten op die van het plandeel Meesterspad-noord.



2. Het schoolplein aan de oostzijde van de school is in feite een noodoplossing om de ruimtevraag voor de uitbreiding van de school te kunnen compenseren. Het ligt uit het zicht van de school en is afgelegen. Het is nu de hoogste tijd om het bestaande schoolplein aan de westzijde uit te breiden (door de sloop van het Kadokido-pand). Daarmee ontstaat eveneens ruimte om in het andere plandeel een optimalere verkaveling voor de nieuwe woningen mogelijk te maken.



3. Aansluitend op de bestaande bebouwing is als opgave geformuleerd om een aantal grondgebonden woningen toe te voegen. In de werksessies is geconcludeerd dat een invulling met vrijstaande bebouwing het meest passend is. Ook het braakliggende perceel aan de Molenstraat kan op die wijze ingevuld worden. De gemeente en de eigenaar van het voormalige gemeentehuis (Westerhuis) en de woning Meesterspad 5 hebben de wens om in het gebied gronden uit te ruilen. Hierdoor ontstaat voor de gemeente de mogelijkheid om het perceel van de Wiekslag op een gunstige manier te verkavelen voor woningen. In de woning op de hoek Meesterspad-Molenstraat willen we de mogelijkheid bieden om detailhandel 'aan huis' te vestigen. Hiermee wordt aangesloten op het bestaande beeld van de Molenstraat. Daarnaast is als opgave geformuleerd om een aantal parkeerplaatsen in te passen op diezelfde hoek.



## De uitgangspunten

### Werksessies

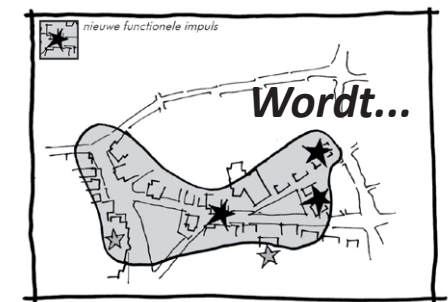
In de interactieve werksessies zijn de volgende uitgangspunten voor de uitwerking meegegeven:

- De nieuwe bebouwing moet een dorps maat en schaal hebben, met vrijstaande panden met een bouwhoogte die goed aansluit op de bestaande overige grondgebonden panden in de omgeving (oa Meesterspad 3 en 5).
- Er moet ook ruimte zijn voor kleinschalige detailhandel langs de Molenstraat, als aanvulling en versterking van de bestaande structuur.
- De oversteek Meesterspad-Molenstraat moet veilig zijn, met name ook voor de schoolkinderen.
- Onderzoek of snelheidsremmende maatregelen aan de Schoolstraat mogelijk / inpasbaar zijn.
- Creëer voldoende parkeerplekken voor de nieuwe ontwikkeling, pas daarnaast maximaal 4 private parkeerplekken voor de ontwikkeling Bronsvast in het gebied in.

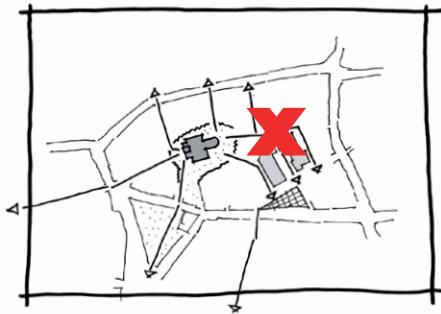
### Masterplan

De centrale ambitie van het masterplan uit 2009 is een levendig en vitaal dorpscentrum, waarbij de ontwikkelingen moeten bijdragen aan de gewenste dorps ruimtelijke kwaliteit. Het beoogde (forse) voorzieningenprogramma uit het masterplan is niet meer aan de orde, daarmee kan dit stedenbouwkundige plan ook geen rechtstreekse vertaling van het masterplan zijn. Het masterplan geeft daarnaast met de hierin geformuleerde 9 keuzes ook een aantal uitgangspunten mee. Onderstaand leggen we het stedenbouwkundige plan langs 'de meetlat' van deze keuzes en geven we aan hoe de keuzes vertaald zijn.

- Keuze 1: "concentratie van voorzieningen langs de Schoolstraat en de Brink": Dit is nog steeds van groot belang, hieraan wordt in ieder geval met het plan Bronsvast invulling gegeven. Aan de noordzijde van het Meesterspad is een grote verdichting van voorzieningen niet meer wenselijk, het accent ligt op de woonfunctie. Op de hoek Molenstraat-Meesterspad wordt kleinschalige detailhandel mogelijk gemaakt. De tekening uit het masterplan geeft aan in welke zone het zwaartepunt van voorzieningen in het dorps hart ligt.



- Keuze 2: “respecteren en versterken van openbare ruimtes”: Het driehoekige plein aan de Schoolstraat blijft ook in de nieuwe opzet duidelijk herkenbaar, de ‘lange lijn’ Meesterspad blijft gehandhaafd. Zo vormt het nieuwe multifunctioneel centrum een markante wand aan het driehoekige plein tussen Schoolstraat en Meesterspad.
- Keuze 3: “het kenmerkende informele beeld van de openbare ruimte behouden en versterken”: De openbare ruimte van het driehoekige plein aan de Schoolstraat en het Meesterspad worden als één samenhangende ruimte vormgegeven.
- Keuze 4: “behoud van stelsel van kerkepaden, nieuw kerkepad / route voor langzaam verkeer aan oostzijde”: De bestaande kerkepaden blijven ongewijzigd, de nieuwe kerkepaden tussen Meesterspad en Kerkplein zijn door de grondruil en eigendomssituatie niet meer mogelijk.



- Keuze 5: “respecteren en versterken van het zicht op de kerk”: Met de realisatie van het nieuwe en vergrote schoolplein wordt ook de zichtrelatie tussen kerk en Schoolstraat weer verbeterd.



- Keuze 6: “duidelijk onderscheid tussen groene en verharde voorgebieden”: Met het ontwikkelen van de noordzijde Meesterspad versterken we het beeld van groene hagen langs de openbare ruimte. Het groene beeld van het Meesterspad wordt de hoek omgezet langs de Molenstraat en vormt een mooi contrast met de meer stenig ingerichte overkanten langs de Molenstraat en Meesterspad.

- Keuze 7: “geparcelleerde, individuele bebouwing langs de straten, grotere collectieve gebouwen aan de grotere openbare ruimtes”: Langs het Meesterspad en de Molenstraat is de bebouwing kleinschalig en pandsgewijs. De nieuwe woningbouwkavels passen goed in dit beeld.
- Keuze 8: “gestapelde bebouwing (appartementen) alleen op specifieke plekken”: De appartementen in plan Bronsvast sluiten met de ligging aan het plein goed aan op deze keuze, langs het Meesterspad-noord is alleen sprake van grondgebonden woningtypes. Dit sluit goed aan op het masterplan.
- Keuze 9: “nieuwbouw in het centrum heeft een bouwhoogte van maximaal twee lagen met kap”: De bouwhoogte is conform het masterplan vastgesteld op maximaal twee woonverdiepingen met een (traditionele) kap.



# Stedenbouwkundige uitwerking



# Stedenbouwkundige uitwerking

## **Deelopgave schoolplein**

Door de sloop van het Kadokido pand (foto) krijgt de school aan de westzijde weer een goed bruikbaar schoolplein. Per saldo wordt het bestaande schoolplein ca. 300 m<sup>2</sup> groter. Dat is weliswaar minder groot dan het huidige plein aan de oostzijde (ca. 700 m<sup>2</sup>). Toch is er sprake van een grote verbetering. De winst zit vooral in het feit dat in de nieuwe situatie een goed bruikbaar plein ontstaat dat op een logische plek ten opzichte van de school ligt. Ook verbeterd hiermee de kwaliteit van de aangrenzende lokalen in de school. De kerk komt door het vergrote plein beter in beeld vanuit de Schoolstraat. De bestaande parkeerplekken aan de Schoolstraat blijven met dit voorstel gehandhaafd.



## **Deelopgave Meesterspad-Noord: Woning-/detailhandelkavels**

Samen met de bestaande woningen aan het Meesterspad gaan de nieuwe kavels een mooie en dorpse begeleiding van het Meesterspad vormen. De kavels kunnen ingevuld worden met vrijstaande / individuele woningen. Langs de Molenstraat kan ook een woning toegevoegd worden, waardoor de Molenstraat een bij het dorpscentrum passend aaneengesloten bebouwingsbeeld krijgt. Op de kavel op de hoek Meesterspad – Molenstraat is een woning voorzien waarbij een deel ten behoeve van detailhandel ingevuld kan worden. Per saldo wordt er daarmee geen nieuw winkeloppervlak aan het dorpscentrum toegevoegd, omdat het Kadokido pand wordt gesloopt. In deze hoek zijn ook een aantal parkeerplekken voorzien. Deze parkeerplekken voorzien in parkeercapaciteit voor onder andere bezoekers van de woningen en de detailhandelsfunctie en als aanvullende parkeercapaciteit voor het centrum. Op de kavels zelf moet ruimte zijn voor ten minste 1 parkeerplek op eigen terrein.



De stedenbouwkundige tekeningen geven een beeld van een mogelijke invulling van het gebied. De definitieve begrenzing van de kavels moet in overleg met de verschillende eigenaren in het gebied bepaald worden. De volgende principes zijn van toepassing op de uiteindelijke definitieve verkaveling:

- Bestaande karakteristieke groenelementen (oa bomen) worden zo veel mogelijk ingepast.
- Langs de Molenstraat staat de bebouwing dicht op de weg, met een smal voorgebied. Langs het Meesterspad volgt de nieuwe bebouwing de rooilijn van de bestaande bebouwing.
- De erfafscheidingen rondom de kavels worden door middel van beukenhagen vormgegeven.
- De bouwhoogte van de bebouwing moet zich goed verhouden tot de bouwhoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving. De goothoogte is maximaal 4,5 meter, de nokhoogte is maximaal 10 meter. Daarbij willen we de mogelijkheid kunnen bieden om op de 1<sup>e</sup> verdieping van de woning volwaardige verblijfsruimtes te realiseren. Onder de voorwaarde van goede stedenbouwkundige inpasbaarheid zijn accenten van grotere goothoogtes mogelijk.

#### **Openbare ruimte / maatregelen verkeersveiligheid / verblijfskwaliteit**

Bij de inrichting van de openbare ruimte is het belangrijk aan te sluiten bij karakteristiek van de openbare ruimte in de omgeving: stenige ruimten in gebakken klinker bestaand uit rijbaan, molgoot, rabatstroken op informele wijze vormgegeven, à-niveau ingericht, auto te gast. De groene inrichting bestaat vooral uit beukenhagen en solitaire bomen (beuk, eik).

Het driehoekige plein aan de Schoolstraat (Kosterskamp) wordt opnieuw ingericht waarbij de parkeerplekken op een efficiënte wijze worden ingedeeld en bijdragen aan de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkelingen in het centrumplan.

De ontsluiting van de nieuwe parkeerplekken aan de Molenstraat krijgen een eigen ontsluiting vanaf de Molenstraat, het Meesterspad moet zoveel mogelijk (veilige) ruimte blijven bieden aan fietsers en voetgangers / schoolgaande kinderen. Om de verkeersveiligheid voor schoolkinderen en andere gebruikers van de openbare ruimte te verbeteren zijn in de inrichting van de Molenstraat en Schoolstraat verkeersremmende maatregelen wenselijk. Doelstelling daarbij is om de verblijfskwaliteit en veiligheid voor fietsers en voetgangers te verbeteren.



# Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing is de welstandsnota van toepassing. Gezien de beperkte omvang en de pandsgewijze invulling van de locatie zijn de gebiedsgerichte 'criteria historische dorpsgebieden' voor het centrum van Bathmen uit de gemeentelijke welstandsnota goed bruikbaar en toepasbaar.

De strekking van de welstandsnota is dat de nieuwe bebouwing zich zorgvuldig voegt in het dorpscentrum. De bebouwing is individueel vormgegeven, kleinschalig, heeft een eenvoudige hoofdvorm en is representatief naar de weg toe. De detaillering is verfijnd en er worden in hoofdzaak traditionele en natuurlijke materialen en kleuren gebruikt.

Voor de volledige weergave van de criteria verwijzen we naar de welstandsnota. (<http://www.deventer.nl/welstandsnota>)

# Vervolgstappen

De verkaveling van de kavels aan het Meesterspad en aan de Molenstraat moet in overleg met de eigenaren (particulieren en de gemeente) verder uitgewerkt worden.

Daarnaast zijn een aantal planologische / procedurele stappen gevolgd worden.

In 2010 is het Masterplan deels uitgewerkt in het bestemmingsplan Kom Bathmen. Daarin zijn de uitgangspunten van het Masterplan meegenomen. Het bestemmingsplan legt bestaande situaties in het dorp vast en biedt een bepaalde flexibiliteit. Bijvoorbeeld binnen de bestemming 'centrum' zijn functies mogelijk als wonen, detailhandel, kantoren en horeca.

Daar waar mogelijk zijn ontwikkellocaties in het bestemmingsplan opgenomen. Voor andere ontwikkellocaties bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid. Ondanks het flexibele bestemmingsplan kunnen onderdelen van onderstaand beschreven opgave, zowel voor de woonkavels als voor het schoolplein, niet gerealiseerd worden conform het bestemmingsplan.

Het schoolplein is strijdig met de bestemming 'detailhandel' en kan gerealiseerd worden met een zogenaamde derde-graads afwijking.

Nieuwe woningen en detailhandel aan de Molenstraat zijn strijdig met de bestemming 'maatschappelijk'. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

