

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan	:	Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Intentieovereenkomst Brink 8 Bathmen
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud
Notanummer	:	2026-247
Datum B&W-vergadering	:	12-05-2026
Team	:	Team Wonen en gebiedsontwikkeling
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Parafen voor akkoord nota	:	<ul style="list-style-type: none">08-05-2026: Afdelingsmanager Ruimte en Economie07-05-2026: Wethouder
Parafen voor agendering	:	<ul style="list-style-type: none">22-04-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
Bijlagen bij deze nota	:	1 kaart van het contractgebied.pdf, 2 Brief afhandeling vooroverleg Brink 8 Bathmen.pdf, 20260331 IOK Brink 8 Bathmen.pdf, 3 Planning Brink 8 Bathmen - Kopie.pdf, 4 Machtiging Intentieovereenkomst.pdf
Datum definitieve akkoord	:	12-05-2026

Besluit

De intentieovereenkomst 'Brink 8 te Bathmen' met de initiatiefnemer aan te gaan.

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

Inleiding

Initiatiefnemer heeft het initiatief om percelen aan de Brink 8 te Bathmen, (kadastraal bekend gemeente Deventer C 2797, C2411 en C2798), in ontwikkeling te nemen ten behoeve van woningbouw.

Als vervolg start een inbreidingstraject om nadere afspraken met elkaar te maken over het traject. We hebben de initiatiefnemer een intentieovereenkomst aangeboden om de haalbaarheid van het initiatief verder te onderzoeken.

Het betreft een perceel met een bestaand pand (Plot A) en een achtererf (Plot B) naast Boode in Bathmen. Het bestaande pand van Plot A is herontwikkeld naar 4 koopappartementen voor starters. Deze zijn op één na verkocht. Deze intentieovereenkomst geldt alleen voor Plot B. Aandachtspunten voor het haalbaarheidsonderzoek zijn de stedenbouwkundige inpassing, historische context van de plek, woningbouwprogramma (doelgroep en prijsklasse), parkeren, ontsluiting. Kortom, een studie naar korrelgrootte en de massa van eventuele toekomstige bebouwing op dit achtererf. Een uitspraak over aantal woningen kan op dit moment nog niet gedaan worden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het faciliteren van verkenning en onderzoek naar de mogelijkheden voor de realisatie van wooneenheden op de locatie Brink 8 Bathmen.

Kader

- Omgevingsvisie Deventer 2019
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D
- Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' actualisatie van 'Meer dan geWOON', Doelgroepenverordening 2019, Zelfbewoningsplicht raadsbesluit 2021
- Huisvestingsverordening 2026

- Omgevingsverordening Overijssel 2024
- Welstandsnota Deventer
- Routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen 2021
- Visie op Hoger bouwen
- Beleidsregels parkeren en duurzaamheid 2015
- Nota Parkeernormen Deventer 2013

Betrokken partijen en participatie

Met de initiatiefnemer is afgesproken dat zij de gemeentelijke richtlijnen ten aanzien van participatie volgen. Zij verwerken de input uit het participatietraject alsmede de gemeentelijke beoordelingen bij de verdere uitwerking. De resultaten van het participatietraject krijgen een plek in de nog op te stellen Nota van Uitgangspunten of Ontwikkelperspectief.

Argumenten voor en tegen

1.1 Een intentieovereenkomst borgt de procesafspraken en het kostenverhaal. De intentieovereenkomst is de start van de haalbaarheidsfase. In deze fase gaan initiatiefnemer en gemeente op diverse onderdelen concreet de haalbaarheid van het plan op deze locatie verder onderzoeken.

1.2 De behoefte aan woonruimte is groot. Bij de herbestemming van het perceel is de wens om woningen te bouwen, passend bij de marktontwikkelingen en die voldoen aan de nieuwe bouw- en duurzaamheidseisen. Het toevoegen van woningen voldoet aan die behoefte.

1.3 De uitkomst van de gesprekken en onderzoeken monden uiteindelijk uit in een Nota van Uitgangspunten.

Financiële consequenties en dekking

In de voorliggende nota is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld en komt voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft met name de ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke ordening van het gebied door middel van verdere uitgangspunten.

Openbaarmaking en communicatie

Na het besluit van het college van B&W op de voorliggende intentieovereenkomst en ondertekening daarvan, wordt dit besluit openbaar gemaakt.

Aanpak en uitvoering

Indien uw college kan instemmen met deze intentieovereenkomst wordt ten behoeve van de initiatiefnemer, een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Op basis hiervan werkt de initiatiefnemer het plan verder uit. De Nota van Uitgangspunten of Ontwikkelperspectief (afhankelijk van het aantal wooneenheden) wordt te zijner tijd voor vaststelling aan uw college aangeboden.

Indien beide partijen kunnen instemmen met de uitgangspunten, kunnen definitieve afspraken voor de herontwikkeling worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De anterieure overeenkomst wordt te zijner tijd uitgewerkt en voorgelegd aan uw college. Na het aangaan van de anterieure overeenkomst zal vervolgens het omgevingsplan voor besluitvorming aan het college worden aangeboden. Tijdens de ter inzagelegging daarvan worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Bijlage 1 bij IOK Brink 8 Bathmen

Zaaknummer Deventer: 82754-2026



PARAAF GEMEENTE

.....

PARAAF INITIATIEFNEMER

.....

Bijlage 3 Planning Brink 8 Bathmen

Versie 18 maart 2026

WAT	WIE	WANNEER
Intentieovereenkomst (IOK); concept delen	Gemeente	April '25
Stedenbouwkundig plan aanleveren ter toetsing	VD Ontwerp en Realisatie	Oktober 2025
Projectgroep overleg (toelichting, onderbouwing, randvoorwaarden)	Partijen	8 april '26
Overeenstemming IOK (>>> ondertekening en besluitvorming 3-4 weken) -IOK bespreken met portefeuillehouder -Besluitvorming / IOK vaststelling door college B&W	Partijen	April '26
Aanpassen stedenbouwkundig ontwerp (SO; incl. buitenruimte)	VD Ontwerp en Realisatie	April '26
SO voorleggen voor advies aan de Beheergroep	Partijen	Mei '26
Communicatie / participatie over initiatief (op hoofdlijnen) naar omwonenden door initiatiefnemer. Tip: kijk op https://www.deventer.nl/documenten-participatie	VD Ontwerp en Realisatie	Q2 '26
Nota van Uitgangspunten (NvU) opstellen (concept delen; afronding haalbaarheid ('Go – No-go' moment)	Gemeente	Vanaf Q3 '26
VO stedenbouwkundig plan, incl. inrichting aansluiting openbare ruimte naar Beheergroep	VD Ontwerp en Realisatie	Q3 / Q4 '26
Communicatie / participatie omwonenden / belanghebbenden	VD Ontwerp en Realisatie	Q3 / Q4 '26
NvU definitieve versie bespreken portefeuillehouder	Gemeente	Q4 '26
NvU vaststelling B&W;	Gemeente	Q4 '26
Anterieure fase >>> start na overeenstemming NvU ('Go'-moment)	Partijen	Q1 '27
Opstellen ruimtelijk plan	VD Ontwerp en Realisatie	Q1 '27
Concept Anterieure overeenkomst (AOK) opstellen en delen	Gemeente	Q1 '27
Vaststellen AOK (na overeenstemming)	Gemeente	Q1 '27
Starten planologische procedure (toetsing + procedure)	Gemeente	Q1 / Q2 '27

.....
Paraaf gemeente Deventer

.....
Paraaf Initiatfnemer