

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

BP Schipbeeksweg 15-17 Bathmen

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2017-002027	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	23-01-2018
Datum	29-11-2017	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	23-01-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	15-01-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
regiemanager	--	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	16-01-2018
wethouder	15-01-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-01-24

Bijlagen

Bijlage 1. ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit bestemmingsplan Schipbeeksweg 15 -17 Bathmen

Bijlage 2. ontwerp bestemmingsplan Schipbeeksweg 15-17 Bathmen (toelichting en regels)

Bijlage 3. ontwerp bestemmingsplan Schipbeeksweg 15-17 Bathmen (verbeelding)

Bijlage 4. ontwerp besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï

B & W d.d.: 23-01-2018

Besloten wordt:

- In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Schipbeeksweg 15-17 Bathmen". Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P353-OW01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT), versie 1 januari 2017;
- in te stemmen met het ontwerp besluit hogere grenswaarde;
- het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde) gedurende 6 weken ter visie te leggen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- de nota en het besluit openbaar te maken.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

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

[ ] De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

#### Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

#### ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Gallo Onroerend Goed BV wil de locatie Schipbeeksweg 15 -17 in Bathmen herontwikkelen als woonlocatie. Het gaat om de drie kadastrale percelen sectie A 4521, 4467 en 4468. Ter plaatse was een bouwbedrijf gevestigd op het terrein van een voormalige boerderij, die hierbij als bedrijfswoning is gebruikt. Nu de bedrijfsvoering is beëindigd, wil initiatiefnemer de schuren van het bouwbedrijf slopen daar twee vrijstaande woningen bouwen met een nieuwe verkaveling en nieuwe inrit.

Voor het plangebied geldt het "bestemmingsplan digitalisering analoge bestemmingsplannen", vastgesteld op 1 juni 2016. Deze staat netgenoemde ontwikkeling niet toe vanwege strijdigheid met de bouw- en gebruiksregels.

Voor het gebruiken van de voormalige bedrijfswoning als twee twee-onder-een-kap-woningen is reeds met een omgevingsvergunning met afwijken van het bestemmingsplan verleend. Er is voor gekozen om dit deel van het bestaande perceel mee te nemen in deze bestemmingsplanherziening, zodat voor het gehele bestaande perceel één actueel toetsings- en beheerskader komt te gelden.

### Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken dat 2 nieuwe vrijstaande woningen in het plangebied kunnen worden gebouwd en gebruikt en het bieden van een actueel toetsings- en beheerskader voor alle 4 woningen in het plangebied.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Wet geluidhinder

### Argumenten voor en tegen

1. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

De bestaande bedrijfsfunctie is in deze woonomgeving op termijn niet wenselijk vanwege de potentiële hinder en het feit dat er ter plaatse geen behoefte meer bestaat aan een dergelijke functie met deze omvang. De nu beoogde woonfunctie voorziet in een behoefte aan wonen in een dorpse omgeving, met name voor ouderen in de vorm van levensloopbestendige, duurzame grondgebonden woningen. Bij de ruimtelijke opzet is uitgegaan van het principe van een kleinschalig hofje of erf, wat recht doet aan het van oudsher hier gelegen (agrarisch) erf. In het plan is voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Bovendien is het streven erop gericht om zo veel mogelijk van het volwassen groen (bomen) te behouden.

2. Instemmen met ontwerp-besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder

Op een nieuw te bouwen woning is de geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde in de Wet Geluidhinder. Deze geluidbelasting wordt veroorzaakt door wegverkeerslawaai van de Schipbeeksweg. De geluidbelasting op de woning is op basis van het verichte onderzoek aanvaardbaar en voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat in een stedelijke omgeving. Het college heeft hiervoor een ontwerpbesluit hogere grenswaarden voorbereid.

### 3. Ter visie leggen

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden worden 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen kan in deze periode zijn of haar zienswijze op het plan indienen. Op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden kunnen enkel direct belanghebbenden reageren.

#### Extern draagvlak (partners)

De initiatiefnemer heeft de plannen besproken met de direct omwonenden. Tijdens de ter inzage legging kan een ieder zijn of haar zienswijze op het plan indienen.

#### Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin is geregeld dat de plankosten en eventuele planschade worden verhaald op de initiatiefnemer.

#### Aanpak/uitvoering

Bij dit collegevoorstel is een ontwerp-raadsvoorstel en een ontwerp-raadsbesluit gevoegd. Deze hoeven in deze fase nog niet naar de raad. Na uw besluit volgen de volgende procedurele stappen:

- Het ontwerpbestemmingsplan wordt met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde) gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- Na de ter visie legging worden eventuele zienswijzen beantwoord en worden eventuele aanpassingen verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad volgt binnen 12 weken na de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- Hieraan voorafgaand of gelijktijdig hiermee stelt het College van burgemeester en wethouders het besluit hogere grenswaarden vast, waarna belanghebbenden hiertegen in beroep kunnen gaan bij gedeputeerde staten;
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan.

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp	BP Schipbeeksweg 15-17 Bathmen	--
Raadsvergadering	-- Politieke markt d.d.	--
Agendapunt	Portef.houder	Weth. Grijsen
Voorstelnummer	BenW-besluit d.d.:	--
Team	DEV-PRO	

### Voorstel

1. het bestemmingsplan "Schipbeeksweg 15-17 Bathmen" vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P353-OW01.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT), versie 1 januari 2017;

2. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;

3. de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Schipbeeksweg 15-17 Bathmen. Dit op grond van artikel 6.12 eerste en tweede lid, en artikel 3.6 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

### Kern van het raadsvoorstel

Met dit bestemmingsplan worden de juridisch planologische kaders geboden om aan de Schipbeeksweg 15-17 in Bathmen een functieverandering en kwaliteitsslag te bereiken door de sloop van bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van twee woningen. Ook voor dat deel van het plangebied, waar reeds met omgevingsvergunning van de bestemming was afgeweken om twee woningen in de voormalige bedrijfswoning toe te kunnen staan, komt een passende woonbestemming te gelden.

### Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken dat 2 nieuwe vrijstaande woningen in het plangebied kunnen worden gebouwd en gebruikt en het bieden van een actueel toetsings- en beheerskader voor alle 4 woningen in het plangebied.

### Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Wet geluidhinder
- Wet algemene wet bestuursrecht
- Nota van Uitgangspunten Schipbeeksweg 15-17 Bathmen (juli 2017)
- Dorpsvisie Bathmen (februari 2016)

### Argumenten ten behoeve van de raad

[Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan](#)

Met dit bestemmingsplan wordt uitwerking gegeven aan de in juli 2017 door het College van burgemeester en wethouders vastgesteld Nota van Uitgangspunten Schipbeeksweg 15-17 Bathmen en de door u in februari 2016 vastgesteld Dorpsvisie Bathmen. Het bestemmingsplan is afgestemd op de beoogde verkaveling rond een centrale verkeers- en verblijfsruimte als ware het een erf. Het gaat om duurzame nultredenwoningen in een dorps- en groene setting. Dit bestemmingsplan geeft het juridisch planologische toetsingskader voor initiatieven en de uiteindelijke vergunningverlening.

#### Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn **..PM..** zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijzen zijn wel/geen aanleiding om het bestemmingsplan **...PM.**

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat voor één gevel, aangeduid met W1-004, de vaststelling van een hogere grenswaarde nodig is. Het College van burgemeester en wethouders heeft hiervoor inmiddels een besluit hogere grenswaarden genomen.

#### Besluitpunt 3 : geen exploitatieplan vaststellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven de kosten te verhalen. In specifieke gevallen die in het Besluit ruimtelijke ordening zijn aangewezen, moet dit via een exploitatieplan, tenzij het verhaal van de kosten reeds op een andere manier zijn verzekerd. De exploitatie van de gronden, die in particulier bezit zijn, is reeds via een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer geborgd. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden op initiatiefnemer verhaald.

#### Besluitpunt 4: delegeren van de bevoegdheid aan het college tot het vaststellen van een exploitatieplan ingeval van het wijzigen van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het college is bevoegd gezag bij het toepassing geven aan die wijzigingsbevoegdheid. Daarbij zou echter een exploitatieplan benodigd kunnen zijn. De vaststelling van een exploitatieplan is voorbehouden aan de raad. De raad kan deze bevoegdheid delegeren bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen.

#### **Ketenpartners/ participatie**

De initiatiefnemer heeft de plannen besproken met de direct omwonenden. Tijdens de ter inzage legging kan een ieder zijn of haar zienswijze op het plan indienen. **PM.**

#### **Financiële consequenties**

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin is geregeld dat de plankosten en eventuele planschade worden verhaald op de initiatiefnemer.

#### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan en besluit hogere grenswaarde in het digitale Gemeentebled en de Staatscourant;

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen

ir. A.P. Heidema

## **RAADSBESLUIT**

**Onderwerp** BP Schipbeeksweg 15-17 Bathmen  
**Voorstelnummer** 2017-002027  
**Raadstafel d.d.** --  
**Raadsvergadering**

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. --, nummer 2017-002027.

### **BESLUIT**

- het bestemmingsplan "Schipbeeksweg 15-17 Bathmen" vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P353-OW01.GML
- 1 met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT), versie 1 januari 2017;
  - 2 geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
  - 3 de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Schipbeeksweg 15-17 Bathmen. Dit op grond van artikel 6.12 eerste en tweede lid, en artikel 3.6 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

drs. S.J. Peet

ir. A.P. Heidema

# ONTWERPBESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

## bestemmingsplan Schipbeeksweg 15-17 Bathmen

Nr. **PM** 311688

Deventer, 16 januari 2018

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gezien het mogelijk maken van de bouw van maximaal 2 nieuwe woningen in het ontwerpbestemmingsplan Schipbeeksweg 15-17 Bathmen;

gelet op artikel 44, 45, 59, 74, 82, 83 en 110a van de Wet Geluidhinder en gelet op artikel 4.9 van het Besluit Geluidhinder;

overwegende dat

- het gaat om de bouw van woningen gelegen in het stedelijk gebied, welke door middel van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Schipbeeksweg 15-17 Bathmen' mogelijk gemaakt worden, een en ander in het kader van herstructurering;
- uit het akoestisch onderzoek ('Nieuwbouwplan Schipbeeksweg te Bathmen', Alcedo, 21 december 2017) blijkt dat de hoogste optredende geluidsbelasting op de gevels vanwege het wegverkeer op de Schipbeeksweg 54dB bedraagt (incl. correctie conform artikel 110g Wgh) en daarmee de voorkeurgrenswaarden van 48 dB overschrijdt;
- overeenkomstig het gemeentelijk beleid is geconstateerd dat de toepassing van bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting op de nieuw te projecteren woningen terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde op bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard stuit;
- overeenkomstig artikel 83 van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld vanwege wegverkeerslawaaï dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB, met dien verstande dat deze waarde voor de nieuw te bouwen woningen niet hoger mag zijn dan 63 dB in stedelijk gebied;
- het maximaal toegestane binnen niveau in de geluidsgevoelige ruimten van de woningen de wettelijke waarden niet mag overschrijden;
- het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
- tijdens deze ter inzage termijn geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit;

gelet op de bij dit besluit behorende motivering,

## **BESLUITEN**

- een hogere waarde voor de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Schipbeeksweg 15-17 in Bathmen vast te stellen, voor de meest noordelijk geprojecteerde woning, in het onderzoek van Alcedo d.d. 21 december 2017 aangeduid met W1, voor wat betreft de gevels aangeduid als W1-004, W1-001 en W1-003 zijnde respectievelijk 54 dB, 49 dB en 49 dB (inclusief 5 dB aftrek ingevolge artikel 110g Wgh).

Burgemeester en wethouders van Deventer,  
namens hen,  
de programmamanager Ruimtelijke ontwikkeling,

H. Bottenberg



# MOTIVERING ONTWERP-BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSSWAARDEN

## 1 Aanvraag

Burgemeester en wethouders zijn voornemens te besluiten tot het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Schipbeeksweg 15-17 Bathmen. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 2 nieuwe woningen. Het betreft de nieuwbouw van woningen in het kader van herstructurering door sloop van een aannemersbedrijf en nieuwbouw van woningen.

## 2 Wettelijk kader

### Algemeen

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij toepassing van een procedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

### Wegverkeer

Met betrekking tot wegverkeer is in de Wet geluidhinder in artikel 74 opgenomen welke wegen een geluidzone hebben en wat de breedte van deze zone is. In artikel 82 is opgenomen dat de voor woningen binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel (voorkeurgrenswaarde), vanwege de weg, 48 dB bedraagt. In artikel 83 is opgenomen dat voor nog niet geprojecteerde woningen in stedelijk gebied voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting een hogere waarde kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de 63 dB niet te boven mag gaan.

### Procedure hogere grenswaarde

De procedure voor het vaststellen is opgenomen in artikel 110a van de wet. Hierin is onder andere opgenomen dat de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde ligt bij burgemeester en wethouders.

Het beleid van de gemeente Deventer is weergegeven in het interim-beleid 'Wet geluidhinder- beleid t.a.v. de voorkeurgrenswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting'. In deze beleidsregel is vastgelegd onder welke voorwaarden van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting gebruik kan worden gemaakt.

Bij de besluitvorming van de hogere grenswaarde dient de uniforme voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wordt na publicatie op de Deventer website en via de Staatscourant tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen op het ontwerpbesluit kenbaar maken.

## 3 Motivering

### Wegverkeerslawaai

Nabij het plangebied is een weg gelegen waarop de Wet geluidhinder van toepassing is:

- Schipbeeksweg

Vanuit het wegverkeer op de Schipbeeksweg is de hoogste geluidbelasting op de geprojecteerde woningen 54 dB (incl. 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh). Vanuit deze weg wordt dan ook de voorkeurgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai overschreden. De grenswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai wordt op geen enkel punt overschreden.

### Bronmaatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen

#### *Stilasfalt*

Een van de mogelijke bronmaatregelen is het toepassen van een geluidsreducerend wegdeksoort, stil asfalttype, op de weg. De maximale normoverschijding langs de Schipbeeksweg is 8 dB. De weg is

uitgevoerd met een normale asfaltverharding (Dicht Asfalt Beton). Met toepassing van stil asfalt is voor binnenstedelijke wegen een geluidsreductie van circa 4 dB ten opzichte van normaal asfaltverharding haalbaar. Deze reductie is niet voldoende om de normoverschrijding weg te nemen.

Het voordeel van toepassing van stil asfalt is dat de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in de omgeving wordt verbeterd voor het aspect geluid. Er zijn echter ook nadelen aan stil asfalt. Deze asfaltsoorten vergen meer onderhoud en hebben een kortere levensduur. De kosten liggen daarbij relatief hoog. Nabij het plangebied bevinden zich op relatief korte afstand aansluitingen met de Larenseweg, de Willem de Zwijgerlaan en de Noteboomstraat. Vanwege technische bezwaren (remmend, wringend verkeer ter plaatse van de kruisingen en aansluitingen) is het toepassen van geluidsreducerend asfalt op die plaats niet mogelijk. Gezien de genoemde nadelen is het toepassen van stil asfalt hier geen reële optie. De aanlegkosten zijn bovendien ten opzichte van de planontwikkeling onevenredig hoog.

#### *Verlagen van de rijsnelheid*

De Schipbeeksweg heeft een doorstroomfunctie en is ook als zodanig ingericht. Het (plaatselijk) verlagen van de maximale rijsnelheid stuit vanwege de doorstroomfunctie op bezwaren van verkeerskundige aard.

#### *Verlagen van de verkeersintensiteit*

Zoals eerder gesteld heeft de Schipbeeksweg een doorstroomfunctie voor het dorp Bathmen. Het is niet mogelijk om de verkeersstromen om te leiden via andere nabijgelegen wegen. Het verlagen van de verkeersintensiteit is vanuit verkeerskundig oogpunt dan ook geen reële optie.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat, voor zover de bronmaatregelen nog niet toegepast zijn, de genoemde bronmaatregelen stuiten op bezwaren van verkeerskundige en technische aard.

#### Overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting terug te dringen

##### *Afschermdende bebouwing*

Het toepassen van afschermdende bebouwing stuit op bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige en mogelijk financiële aard. Er is in de stedenbouwkundige opzet geen ruimte voor niet-gevoelige bebouwing op deze plaats. Deze overdrachtsmaatregel wordt daarom niet als reële mogelijkheid beschouwd.

##### *Geluidschermen*

Schermen zouden technisch gezien geplaatst kunnen worden. Voor de Schipbeeksweg geldt dat de schermen om effectief te zijn voor de afscherming van de geluidsbelasting tussen de hoofdrijbaan en het voetpad van de Schipbeeksweg moeten worden geplaatst. Een dergelijke maatregel stuit op bezwaren van stedenbouwkundige, financiële en verkeerskundige aard. Vanuit de omliggende gebieden zal geen zicht meer zijn op het kavel van de hier beoogde woning, en ook zou de verkeersveiligheid (belemmering van zicht op verkeerssituatie) in het gedrang komen. Ook in het kader van de leefbaarheid zijn schermen ongewenst, de bewoners kunnen hierdoor een opgesloten gevoel krijgen en door een beperking van het zicht zal de sociale veiligheid verminderd worden.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de genoemde overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard.

#### Maatregelen bij de woning

##### *Dove gevel*

Hoewel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, blijft de geluidbelasting op de gevel ruim onder de maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB in stedelijk gebied. Het toepassen van een dove gevel is derhalve niet vereist en vormt een onnodige beperking van het woongenot. Op basis van gemeentelijk beleid wordt vanaf 53 dB een hgw verleend. Gezien de hoogste geluidbelasting vanwege wegverkeer op de Schipbeekseweg 54 dB bedraagt op woning W1 met geveldeel W1-004, heeft het vaststellen van een hogere grenswaarde voor deze gevel de voorkeur.

### Hogere grenswaarden

Voor de Schipbeeksweg is ontheffing voor een hogere grenswaarde nodig.

Conform het hogere grenswaardenbeleid verlenen burgemeester en wethouders alleen hogere grenswaarden indien aan bepaalde voorwaarden voldaan wordt.

In deze situatie wordt aan de volgende voorwaarden voldaan dat de woningen:

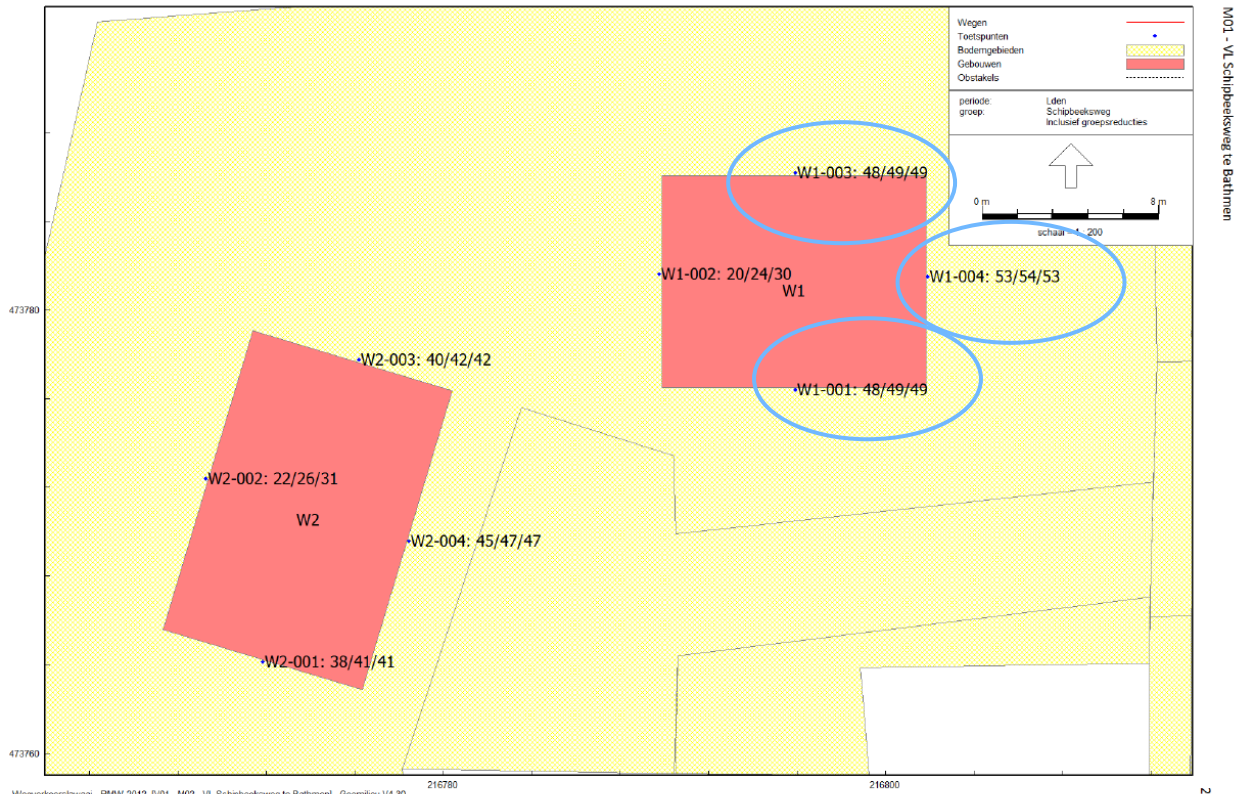
- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing;
- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen;
- zijn genomen in een dorps- of stadsvernieuwingsplan.

De woningen worden opgericht in het kader van de herstructurering (gedeeltelijke sloop en herbouw) van een voormalig aannemersbedrijf.

Tevens is in het hogere grenswaardenbeleid opgenomen dat burgemeester en wethouders in beginsel alleen een hogere waarde dan 53 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zullen vaststellen, indien voldoende verzekerd wordt dat de verblijfsruimten, alsmede de tot de woning behorende buitenruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

Gezien de situering van de woningen is het redelijkerwijs mogelijk om op deze locatie hieraan te voldoen. Het geluid komt van één bron. Bij de ontwikkeling van de woningen zal uiteraard rekening gehouden worden met het wettelijk toegestane geluidniveau binnen de woningen.

Hieronder is in figuur 4, afkomstig uit het akoestisch onderzoek van Alcedo, aangeduid om welke gevels en waarden het gaat in de betreffende situatietekening.



Figuur 4 Geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Schipbeeksweg incl. correctie conform art. 110g Wgh.  
Beoordelingshoogte 1,5, 4,5 en 7,5 meter

De hogere waarden kunnen vastgesteld worden.

## **4 Zienswijzen**

PM

## **5 Conclusie**

De hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld.

## **Schipbeeksweg 15 - 17 Bathmen**

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Schipbeeksweg 15 - 17 Bathmen

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.P353-0W01

Procedurestatus:ontwerp

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>10</b>
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	10
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>12</b>
3.1 Inleiding	12
3.2 Europees- en rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	21
<b>Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden</b>	<b>29</b>
4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	29
4.2 Milieu-aspecten	32
4.3 Leidingen en kabels	39
4.4 Waterhuishouding	39
4.5 Verkeer en parkeren	42
4.6 Sociale veiligheid	43
<b>Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>44</b>
5.1 Inleiding	44
5.2 Standaardisering 2012	44
5.3 Planopzet	44
5.4 Handhaving	48
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>50</b>
6.1 Inleiding	50
6.2 Economische uitvoerbaarheid	50
6.3 Resultaten inspraak	50
6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	50
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>52</b>
<b>Bijlage 1 Quickscan Natuurwaardenonderzoek</b>	<b>54</b>
<b>Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</b>	<b>56</b>

<b>Planregels</b>	<b>58</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>60</b>
Artikel 1 Begrippen	60
Artikel 2 Wijze van meten	67
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>69</b>
Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied	69
Artikel 4 Wonen	71
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 3	74
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 4	77
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>81</b>
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	81
Artikel 8 Algemene bouwregels	82
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	83
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	85
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	86
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>87</b>
Artikel 12 Overgangsrecht	87
Artikel 13 Slotregel	89
<b>Bijlagen bij de regels</b>	<b>91</b>
<b>Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>	<b>91</b>





# **Toelichting**

## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Gallo Onroerend Goed BV wil de locatie Schipbeeksweg 15 -17 in Bathmen herontwikkelen als woonlocatie. Ter plaatse was lange tijd een bouwbedrijf gevestigd op het terrein van een voormalige boerderij, die hierbij als bedrijfswoning is gebruikt. De bedrijfsvoering is inmiddels beëindigd en het initiatief betreft de sloop van de schuren van het bouwbedrijf en het bouwen van twee vrijstaande woningen. Het terrein krijgt een nieuwe verkaveling en inrit. Het geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe vanwege strijdigheid met de bouw- en gebruiksregels. Bovendien wil de initiatiefnemer de voormalige bedrijfswoning gebruiken als een twee-onder-een-kap-woning. Hiervoor is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan reeds vergunning verleend met afwijken van het bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkelingen toe te staan, is het nodig een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Voor het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als reguliere woning is ervoor gekozen om dit mee te nemen in deze bestemmingsplanherziening, zodat ook hiervoor een actueel en correct toetsings- en beheerskader komt te gelden.

### **1.2 Ligging plangebied**

#### **1.2.1 Ligging**

Het plangebied ligt aan de Schipbeeksweg 15 -17 in Bathmen en omvat 3 kadastrale percelen: sectie A 4521, 4467 en 4468. De percelen liggen binnen de bebouwde kom van Bathmen in een woonomgeving. De Schipbeeksweg verbindt de kom met het buitengebied. Grenzend aan het plangebied liggen tuinen van woningen en een rij garageboxen. Aan de oostzijde van de Schipbeeksweg liggen openbaar groen, woningen en de basisschool De Rythmeen.

In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1. Globale ligging plangebied "Schipbeeksweg 15 - 17 Bathmen"

### 1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Schipbeeksweg 15 - 17 Bathmen" betreft de locatie van het voormalige bouwbedrijf. De begrenzing is als volgt:

- aan de westzijde door de achtertuinen van woningen aan de Nootboomstraat;
- aan de zuidzijde door achtertuinen en garageboxen van woningen die eveneens aan de Nootboomstraat liggen;
- aan de noordzijde door de zijtuin van een Schipbeeksweg 19;
- aan de oostzijde door de Schipbeeksweg.

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het "bestemmingsplan digitalisering analoge bestemmingsplannen", vastgesteld op 1 juni 2016. Het nieuwe bestemmingsplan Schipbeeksweg 15 - 17 Bathmen komt ter plaatse van deze gronden hiervoor in de plaats.

In het vigerende bestemmingsplan geldt de bestemming Bedrijf met functieaanduiding bouwbedrijf. Binnen het bestaande bouwvolume waren twee bedrijfswoningen toegestaan. Als maximale goot- en bouwhoogte geldt hier respectievelijk 6m en 10m.

## **1.4 Leeswijzer**

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding, sociale voorzieningen en sociale veiligheid. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische regeling. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In de volgende paragrafen is een beschrijving opgenomen van de bestaande situatie en het beoogde plan.

### 2.1 Huidige situatie

#### Ontstaansgeschiedenis

Bathmen is omstreeks het jaar 1000 ontstaan als agrarische nederzetting op een dekzandrug nabij de Hunnepe (nu Schipbeek). De eerste bebouwing bevond zich rond de Brink. De kerk is vermoedelijk in de eerste helft van de 13e eeuw gebouwd. Het dorp is nadien langs de wegen gegroeid in de vorm van lintbebouwing, waaronder ook het voormalige agrarisch erf van het plangebied. De Schipbeeksweg vormde in combinatie met de Marsdijk een uitvalsroute vanuit bebouwde kom naar het (agrarisch) buitengebied. Na de tweede wereldoorlog en dan met name vanaf de jaren '60 heeft stapsgewijs planmatige woningbouw plaatsgevonden in aansluiting op de bestaande kern. De omgeving van het plangebied heeft daarbij het karakter van forensenwijk gekregen.

Het plangebied Schipbeeksweg 15 - 17 betreft een voormalig bedrijfsperceel. Hierop was lange tijd een bouwbedrijf gevestigd. Desalniettemin is het herkenbaar als een voormalig agrarisch erf, zoals het in eerste opzet is gebouwd en gebruikt. De herkenbaarheid van het perceel als voormalig (agrarisch) erf is een belangrijke te handhaven kwaliteit. Het gebouw van de bestaande voormalige boerderij en de forse bomen op het erf vormen belangrijke dragers van die kwaliteit en zijn eveneens behoudenswaardig. Op het perceel zijn enkele schuren en de nodige verharding aanwezig. Deze hebben hun functie verloren en bevatten geen bijzondere bouwkundige of cultuurhistorische waarde.

### 2.2 Toekomstige situatie

Het omzetten van de locatie van bedrijfsactiviteiten naar wonen beoogt zowel een functionele als een ruimtelijke kwaliteitsslag te bewerkstelligen. Het onderscheidende karakter van de locatie moet behouden en zo mogelijk versterkt worden. De bestaande schuren worden gesloopt. De nieuwbouw volgt dan ook niet het karakter van de (moderne) bebouwing langs de Schipbeeksweg, maar krijgt het karakter van een woonhofje of erf. Het gebouw van de voormalige bedrijfswoning annex boerderij blijft gehandhaafd en herkenbaar als hoofdgebouw. De hieraan grenzende ruime tuin blijft gehandhaafd. Op het noordelijke deel van het perceel komen twee vrijstaande grondgebonden woningen terug. Het hofje krijgt één gecombineerde (private) ontsluiting op de Schipbeeksweg. De twee nieuwe woningen liggen zo samen met het hoofdgebouw aan een centrale ruimte als ware het een erf. Het uitgangspunt is om de bestaande volwassen bomen zo veel mogelijk te behouden. Desalniettemin worden ten behoeve van de ontwikkeling 3 bomen gekapt. Om dit te compenseren worden 3 nieuwe bomen van de eerste orde aangeplant. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, op de percelen van de afzonderlijke woningen.



Afbeelding 2. Beoogde inrichting.

Qua programma is het uitgangspunt om levensloopbestendig te bouwen, aangezien dit het meest aansluit bij de behoefte in Bathmen. Voorts is uitgangspunt om duurzaam te bouwen en zonder gasaansluiting. Het schone hemelwater zal geheel in het plangebied zelf worden geborgen en geïnfiltreerd. Qua materiaal- en kleurgebruik is de dorps setting maatgevend, een en ander zal bij de aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst door de Planadviesraad (welstands- en monumentencommissie).

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 3.2 Europees- en rijksbeleid

#### 3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten:

•Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Hier wordt in paragraaf 3.2.2 nader op ingegaan.

•Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 ('zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen') vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In paragraaf 3.2.2 wordt hier nader op ingegaan.



Gelet op de aard en omvang van de planontwikkeling zijn geen andere belangen uit dit rijksbeleid gemoeid. De SVIR vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro, of de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het gaat om Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. De onderwerpen Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJselmeergebied en Duurzame verstedelijking zijn hier nadien aan toegevoegd.

Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Van belang is de "ladder duurzame verstedelijking". Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In het plangebied worden ten opzichte van de vigerende situatie maximaal 2 wooneenheden toegevoegd. Hoewel uit jurisprudentie is gebleken dat de definitie van een "nieuwe stedelijke ontwikkeling" niet in alle gevallen gelijk is, zijn twee woningen binnen de bebouwde kom van een dorp in ieder geval niet als "nieuwe stedelijke ontwikkeling" op te vatten. Het betreft een kleinschalige bebouwingmogelijkheid binnen de bestaande bebouwde kom, die niet voorziet in een toename van het ruimtebeslag. Voor het woningtype is rekening gehouden met de actuele behoefte door levensloopbestendig te bouwen. De locatie is voorts passend ontsloten voor gemotoriseerd verkeer, fietsers- en voetgangers en is per openbaar vervoer bereikbaar. Het plan voldoet daarmee aan de voorwaarden als genoemd in de ladder duurzame verstedelijking.

### **3.2.3 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)**

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 in werking getreden en vraagt aan alle lidstaten om resultaten te boeken met het schoonhouden en schoonmaken van het water in stad en land (chemisch kwaliteitsdoel) en het beschermen en ontwikkelen van natuur (ecologisch kwaliteitsdoel). De afspraken moeten er voor zorgen dat iedere lidstaat ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater in 2015 op orde is. Uitgangspunt is een indeling in stroomgebieden. De gemeente Deventer valt onder het deelstroomgebied Rijn-Oost. In 2009 is het stroomgebiedbeheerplan vastgesteld, waarin de doelen, maatregelen en kosten zijn beschreven om aan het gewenste kwaliteitsniveau voor water te voldoen. Het beleid voor water is per waterschap en op gemeentelijk niveau verder uitgewerkt en is in navolgende paragrafen beschreven.

### **3.2.4 Het Nationaal Waterplan 2016-2021**

In december 2009 heeft het kabinet het eerste Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per 6 jaar opgesteld. Inmiddels geldt het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2).

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. De Rijksoverheid beschrijft hierin op welke wijze zij voor de lange termijn rekening houdt met de gevolgen van klimaatverandering voor de inrichting van het watersysteem. De bescherming tegen overstromingen staat centraal, maar ook het voorkomen van wateroverlast en droogte, de zorg voor een goede waterkwaliteit en ecosysteem. Daarbij verandert de rol van de overheid en is dit meer en meer een gezamenlijke verantwoordelijkheid van partijen die elk een eigen verantwoordelijkheid nemen.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Eén van de oorzaken van wateroverlast is de wijze waarop plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden etcetera. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene-) ruimtelijke plannen en besluiten. In paragraaf 4.4. is de waterparagraaf beschreven.

## **3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken Kleur (2017)**

Door Provinciale Staten van Overijssel is op 12 april 2017 de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' vastgesteld en deze is in werking getreden op 1 mei 2017. De Omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel, die invulling geeft aan:

1. Verdieping van de thema's energietransitie, logistiek, agro & food, bestaand bebouwd gebied en ondergrond;
2. Verruiming van de mogelijkheden voor het (onder voorwaarden) toekennen van een woonbestemming aan permanent bewoonde recreatiewoningen;
3. Aanpassing van de Omgevingsvisie aan de huidige tijd met het verleidelijke verhaal van Overijssel. Hoe ziet Overijssel er in 2030 uit, met doorkijk naar 2050?;

4. Verwerking van reeds genomen PS besluiten over de onderwerpen ADT/TBT in Twente, drinkwater/grondwaterbeleid, landgoederen, cultuurhistorie (CHW-kaart), mobiliteit, natuur, ondergrond, ruimtelijk economisch beleid, veiligheid en gezondheid (modernisering milieubeleid), water, luchtvaartbeleid, rode draden duurzaamheid, sociale kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit, bestuursfilosofie, instrument reprogrammeren, instrument ladder duurzame verstedelijking;
5. Uitvoering in de context van 'de andere overheid' en de participatiesamenleving.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de omgevingsvisie wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Voor het evenwicht tussen ruimte voor initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, is de sturing vanuit de omgevingsvisie soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

#### 1. Of

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van EU, Rijk of provincie. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend en vastgelegd in de omgevingsverordening: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen.

#### 2. Waar – ontwikkelingsperspectieven

In de omgevingsvisie schetsen zes ontwikkelingsperspectieven een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies. Deze geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities voor welke locaties leidend zijn. Een gemeente kan echter vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient wel te passen binnen de geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel).

#### 3. Hoe – gebiedskenmerken

De Catalogus Gebiedskenmerken is van belang voor de landschappelijke inpassing van initiatieven. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is een beschrijving opgenomen welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en welke behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; deze zijn in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden mits aannemelijk is dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden.

Toetsing aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Ad 1. Of: Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel: Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit.
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid.
- (boven)regionale afstemming .
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame

verstedelijking.

Integraliteit: Voor de Schipbeeksweg 15 -17 geldt dat er een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden, al in eerder stadium door gezamenlijk in te stemmen met een Nota van Uitgangspunten. Daarin is gelet op beleid, stedenbouw en landschap en de milieuthema's.

Toekomstbestendigheid: Het plan bestaat uit twee nieuwe grondgebonden levensloopbestendige woningen. Daarmee zijn de woningen voor een brede doelgroep bruikbaar. De locatie ligt op loopafstand van de voorzieningen in het centrum, op loopafstand van openbaar vervoer en biedt daarmee voor meerdere doelgroepen een uitstekende locatie. Ook voor eventueel andere doelgroepen is de ontwikkeling geschikt, waardoor er sprake is van een toekomstbestendig plan.

Concentratiebeleid: Bathmen is een van de overige kernen waarvoor geldt dat er voor lokale behoefte en bijzondere doelgroepen gebouwd mag worden. In Bathmen is er in alle segmenten behoefte aan extra woningen. Aan de levensloopbestendige woningen die hier zijn beoogd, is vanwege de relatief hoge vergrijzing in Bathmen grote behoefte. Op de woningprogrammering wordt in paragraaf 3.4.2 nader ingegaan.

(Boven)regionale afstemming: In de regio is voor de gemeente Deventer de afspraak gemaakt dat woningbouwplannen vanaf 50 woningen binnen bestaand stedelijk gebied afgestemd worden met de gemeenten in de subregio. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan zodra melding is gemaakt en mogelijkheid is geboden mee te denken over het woonplan. Voor woningbouwplannen buiten bestaand stedelijk gebied geldt dat er afstemming plaatsvindt met de gemeenten in de subregio alsmede met de andere planrelevante gemeenten. In deze gevallen is er sprake van een afgestemd plan als de meerderheid van de gemeenten heeft ingestemd met het plan. Het plangebied Schipbeeksweg 15 -17 ligt binnen het bestaand stedelijk gebied, het betreft een transformatielocatie (inbreiding). Aangezien het plan 2 nieuwe wooneenheden betreft, is regionale afstemming niet nodig. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik: Met het ontwikkelen van 2 nieuwe wooneenheden op de locatie Schipbeeksweg 15 - 17 wordt de bedrijfslocatie op deze plek wegbestemd. Hierdoor is er sprake van een inbreidingslocatie. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag.

#### Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast
- het veilig stellen van ons drinkwater
- het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- de bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- het beperken van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om deze zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reserveringen voor waterveiligheid en beperking, wateroverlastdrinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waaronder de Nationale Parken en een groot deel van de Natura 2000-gebieden in Overijssel), de Nationale Landschappen, het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt binnen de Boringsvrije zone Salland Diep. Onder Salland ligt een zoetwatervoorraad die goed is beschermd door een aaneengesloten dikke kleilaag. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt dat onttrekkingen van water alleen toegestaan zijn voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig industrieel gebruik waarop de

Warenwet van toepassing is.

Doel van de boringsvrije zone is om naast de beleidsmatige bescherming ook de fysieke bescherming in de vorm van de aaneengesloten dichte kleilagen in de ondergrond in stand te houden. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren en een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen.

De omgevingsverordening stelt regels voor ontwikkelingen binnen de boringsvrije zone. De artikelen ten behoeve van de grondwaterbescherming (hoofdstuk 3) en de vergunningplicht reservering diepe pakket van Salland Diep (artikel 4.6.4) zijn van toepassing.

Voor het overige zijn geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing binnen het plangebied.

## Ad 2. Waar: Ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving

De provincie ziet drie stedelijke netwerken (Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Deventer-Stedendriehoek) als de motor van de Overijsselse economie en cultuur. De overige steden en dorpen completeren het spectrum aan woon- en werkmilieus met elk hun eigen plaatsgebonden karakteristiek en identiteit.

Voor de Stedelijke Omgeving gelden de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus; elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- het contrast tussen luwe en dynamische gebieden versterken
- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

In de Stedelijke Omgeving worden drie ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijke netwerken als motor:
- steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus
- hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

Schipbeeksweg 15 - 17 ligt in de kern Bathmen en maakt onderdeel uit van het ontwikkelingsperspectief Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus. De ruimtelijke kwaliteitsambities binnen dit ontwikkelingsperspectief zijn:

- een brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus, elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

De strekking van het beleid is dat er goede verbindingen nodig zijn tussen de steden en dorpen om de kwaliteit van de Overijsselse steden en dorpen te garanderen. Belangrijk is dat de steden en dorpen elkaar versterken (complementariteit). Aanwezige dynamiek en lokale energie moeten worden benut om de verscheidenheid in identiteit en kenmerken van de steden en dorpen te

versterken.

Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering. Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Voor de Schipbeeksweg geldt dat de ontwikkeling van het plangebied bijdraagt aan de levendigheid van het dorp. Er wordt gebouwd voor een lokale behoefte. Het gaat om een transformatie, waarbij een bedrijfslocatie wordt herbestemd tot woningbouwlocatie. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding, zie hiervoor ook paragraaf 4.4. Tot slot heeft het plan hoge duurzaamheidsambities.

### Ad 3. Hoe: Gebiedskenmerken

Bij toetsing van een ruimtelijk initiatief aan de gebiedskenmerken is van belang dat de locatie in verstedelijkt gebied ligt. Dit betekent dat de "Natuurlijke laag" en de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" buiten beschouwing blijven, aangezien de oorspronkelijke waarden niet meer in het plangebied voorkomen.

Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkencatalogus verder de volgende gebiedskenmerken:

- stedelijke laag: Het plangebied ligt binnen de 'woonwijken 1955-nu'. De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

In het plangebied is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling die bijdraagt aan de versterking van het woningaanbod en de leefbaarheid in Bathmen. Met het opstellen van het plan is rekening gehouden met de omliggende bebouwing. De dorpse en groene uitstraling van het plan is een belangrijk kwaliteitscriterium. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling goed past binnen de gebiedskenmerken van de "Stedelijke laag".

- Laag van de beleving: Het plangebied maakt onderdeel uit van een 'donker' gebied. Hier is de ambitie om de donkerte te koesteren. Dit betekent dat er terughoudend omgegaan moet worden met verlichting.

Tevens is het gebied aangeduid als onderdeel van de 'Ijssellinie inundatieveld'. De Ijssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig anders dan het herkenbaar

houden van de erfopzet behorend bij de voormalige boerderij.

#### Conclusie

Het plan past binnen de Generieke beleidskeuzes, de Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en de Gebiedskenmerken.

### **3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)**

In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving omschreven. De Omgevingsverordening dient slechts als waarborg voor een deel van dat beleid. De Omgevingsverordening is tegelijkertijd Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

De gemeenteraad van Deventer wordt in de verordening gevraagd om in elke bestemmingsplan te onderbouwen dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2009 en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is. Verwezen wordt naar 3.3.1.

#### **Ruimtelijke ordening**

##### *Wonen*

In het kader van sturen op ruimtelijke kwaliteit geldt het principe van concentratie van stedelijke bebouwing. Dit houdt in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in stedelijke netwerken, voor Deventer is dit de Stedendriehoek. Daar mag gebouwd worden voor de bovenregionale behoefte.

Daarnaast wordt sterk gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de SER-ladder wordt de verplichting opgelegd om eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. In paragraaf 3.2 en 3.3.1. is dit voor het initiatief beschreven.

De provincie zet in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverdunning). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners. Het gemeentelijk beleid komt in 3.4 aan bod. In dit geval betreft het een plan voor 2 woningen, waarvoor is bepaald dat hiervoor geen afstemming met de regio nodig is.

#### **Waterhuishouding**

De omgevingsverordening geeft regels voor het kwantitatief en kwalitatief omgaan met water.

In IPO-verband zijn afspraken gemaakt over inhoudelijke afstemming van waterverordeningen van provincies die te maken hebben met provinciegrensoverschrijdende waterschappen. Afgesproken is dat provincies waarin het kleinste deel van het grondgebied van het waterschap valt, de verordening overneemt "van de provincie waarin het grootste deel van het grondgebied van het waterschap valt. Voor Deventer betekent dit dat in het gebied van waterschap Veluwe (de Hoven e.o.) en waterschap Rijn& IJssel (Bathmen e.o en het gebied ten zuiden van de Schipbeek) de Waterverordening van de provincie Gelderland geldt.

De ontwikkeling van het plangebied bevat geen activiteiten die de grondwaterkwaliteit of -kwantiteit in de ondergrond kunnen beïnvloeden. De bescherming van deze belangen komt zowel in de verordening van Gelderland als van Overijssel voor. Voor wat betreft het overstromingsrisico wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

### **3.3.3 Waterbeheerplan waterschap Rijn en IJssel 2016-2021**

Het waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap Rijn en IJssel beschrijft hoe het waterschap in de periode van 2016 tot 2021 wil zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water, voor een goed functionerend regionaal watersysteem en voor het zuiveren van afvalwater. De maatregelen die in de planperiode uitgevoerd worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen aangegeven.

Het waterschap laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met hun partners willen leggen. Het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschrijft de volgende primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

In het waterbeheerplan zijn de ambities uit de Watervisie 2030 (vastgesteld in 2013) opgenomen. In deze visie staan het verbinden en samenwerken, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, centraal.

#### **Conclusie**

In de waterparagraaf, paragraaf 4.5, wordt ingegaan op het overstromingsrisico en worden de overige aspecten vanuit de waterhuishouding beschreven. De watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met hun beleid.

### **3.3.4 Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030' (2009)**

De colleges van de gemeenten van de Stedendriehoek (Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst, Zutphen) hebben gezamenlijk de Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek' opgesteld. In december 2009 is de visie definitief vastgesteld.

De visie maakt samen met de al eerder vastgestelde Regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030 (RSV) het ruimtelijk beleid voor de regio 'compleet'. Beide documenten vormen samen het kader voor beleid en uitvoering op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling in de zeven gemeenten.



De uitgangspunten van de structuurvisie zijn het versterken en uitbouwen van de kwaliteiten van natuur en landschap, een gevarieerde en hoogwaardige woon- en werkomgeving, een sterke landbouw en het toeristische profiel. De visie biedt een regionaal kader, waarbij de programma's en projecten waar mogelijk lokaal worden gerealiseerd.

Verschillende typen kernen vragen om een verschillende aanpak, waarbij de dorpenvisies een belangrijke rol vervullen. Om jonge bevolking te binden is concentratie van gemeentelijke woningbehoeften in de grotere kernen nodig, evenals de bundeling van bovenlokale zorgvoorzieningen. Hierdoor wordt een goede verzorgingsstructuur gewaarborgd.

In de kleinere kernen wil de Stedendriehoek ruimte voor kleinschalige niet-hinderlijke bedrijvigheid beschikbaar houden. Verder moeten dorpen een woningvoorraad hebben die geschikt is voor jong en oud.

Bij de netwerken van auto, fiets en openbaar vervoer zal een aantal leefbaarheidsknelpunten moeten worden opgelost, met name langs de N786 en de N348.

De agrarische sector ontwikkelt zich in de richting van schaalvergroting en verbreding. Hiervoor ontwikkelt de regio een kwaliteitsbeleid.

Bij toerisme en recreatie wordt gedacht aan bijvoorbeeld de verdere ontwikkeling van cultuurtoerisme. Ook wordt ingezet op kleinschalige verblijfsaccommodaties. Voorts wil de regio een fijnmazig zwerfnetwerk tot ontwikkeling brengen in combinatie met een aantal "groene pleisterplaatsen" langs de A1.

Door in te zetten op verschillende soorten activiteiten wordt de vitaliteit van de plattelandseconomie versterkt en biedt dit kansen voor werkgelegenheid.

De ontwikkeling van het plangebied draagt bij aan de vitaliteit van Bathmen door het toevoegen van draagvlak voor de voorzieningen. De woningen zijn levensloopbestendig en komen tegemoet aan de behoefte. De locatie is goed bereikbaar voor verschillende verkeersmodaliteiten. Daarmee past het plan binnen deze regionale structuurvisie.

### **3.3.5 Conclusie provinciaal en (boven)regionaal beleid**

Uit de toetsing in voorgaande paragrafen aan het provinciaal en regionaal beleid blijkt dat het plan voor het toevoegen van twee woningen ter plaatse van een voormalig bedrijf aan de Schipbeeksweg in Bathmen bijdraagt aan de doelen die in het beleid zijn vermeld. De ontwikkeling van het plan vormt geen belemmering, noch is het beleid belemmerend voor het plan. Het provinciale beleid is mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Dorpsvisie Bathmen 2016**

De Dorpsvisie Bathmen is opgesteld door belanghebbenden, waaronder een kernteam met bewoners, de Belangen Vereniging Bathmen en de gemeente Deventer. De dorpsvisie is vastgesteld in februari 2016 en vormt de basis voor een (dynamische) dorpsagenda. In de dorpsvisie is een analyse gemaakt van een aantal belangrijk opgaven op het vlak van onder meer wonen en voorzieningen.

De Dorpsvisie geeft aan dat Bathmen sterker vergrijsd is dan het Deventer gemiddelde. Het aandeel 65-plussers in Bathmen is de laatste jaren gestegen van 16% in 2005 tot bijna 22% in 2014. Op 1 januari 2014 zijn er ruim 1.200 65-plussers in Bathmen. Het aandeel zal de komende 10 jaar met zo'n 4% toenemen. Op basis daarvan geeft de Dorpsvisie aan dat er behoefte is aan multifunctionele woningen, die levensloopbestendig zijn en dus geschikt voor een brede groep inclusief ouderen. Daarnaast zijn zelfstandige woonvormen met ambulante zorg nodig. Het centrumgebied van Bathmen wordt in de Dorpsvisie (nu en in de toekomst) gezien als een belangrijke ontmoetingsplek voor de bewoners door de aanwezigheid van detailhandel, maatschappelijke en commerciële dienstverlening, horeca, recreatie en toerisme.

Vanuit de dorpsvisie zijn er geen specifieke aandachtspunten voor de ontwikkeling van de locatie. Het thema levensloopbestendigheid wordt als uitgangspunt meegegeven voor de ontwikkeling, gelet op dat in Bathmen sprake is van bovengemiddelde vergrijzing.

### **3.4.2 Gemeentelijk waterbeleid (2007)**

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Waterplan Deventer (2007-2010) en Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020).

Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de in de regio gevestigde waterschappen, waterbedrijf Vitens en de gemeente Deventer. Het plan beschrijft de ambities en de koers voor het waterbeleid in de gemeente Deventer. Het waterplan is nog steeds actueel, maar de werkwijze was omslachtig. De waterpartners hebben daarom gekozen voor een nieuwe overleg- en samenwerkingsstructuur in de vorm van een wateragenda. Op de wateragenda van Deventer staan een aantal thema's centraal. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

- Veilig en robuust
- Milieu en gezondheid
- Beleving, bewustwording en participatie

Doordat de wateragenda duidelijke thema's bevat, kunnen de waterpartners efficiënt en effectief samenwerken aan de watertaken.

De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten:

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer)
- inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (nieuwe Waterwet)
- aanpak en voorkomen van grondwaterproblemen in bebouwd gebied (nieuwe Waterwet)

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan. In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020 is aangegeven hoe de gemeente met deze zorgplichten omgaat.

Zorgplicht stedelijk afvalwater: Onder de straat liggen door de hele gemeente honderden kilometers leidingen. Hiervoor zijn putten, straatkolken en honderden pompjes aangelegd. Het hele systeem zorgt er voor dat afvalwater bij de rioolwaterzuivering aan de Roland Holstlaan komt. Hier zorgt het waterschap voor de zuivering. Het gezuiverde water komt daarna in de IJssel. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de riolering.

Zorgplicht hemelwater: De nieuwe Waterwet gaat ervan uit dat hemelwater schoon genoeg is om zonder zuiverende voorziening te lozen. De zorgplicht hemelwater legt de verantwoordelijkheid bij de perceelseigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen.

Zorgplicht grondwater: Volgens de wetgeving moet de gemeente voor nieuwe situaties structurele grondwaterproblemen voorkomen of beperken, voor zover dit niet onder de verantwoordelijkheid van waterschap of provincie valt. De zorgplicht grondwater benadrukt de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen voorkomen. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet kan zorgen voor voldoende ontwatering en overtollig grondwater moet afvoeren. De gemeente heeft de leiding als meerdere partijen betrokken zijn bij (dreiging van) een probleem.

Afweging waterbelang bij ruimtelijke ontwikkelingen: Naast de gemeentelijke zorgplichten heeft de gemeente nog een verantwoordelijkheid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is zij verantwoordelijk voor een goede afweging en implementatie van het waterbelang bij nieuwe ruimtelijke plannen. Hiervoor is het instrument van de watertoets ontwikkeld.

#### Conclusie

In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de aspecten hemelwater en afvalwater. In paragraaf 4.5 is het resultaat van de watertoets opgenomen. De ontwikkeling past binnen de kaders die gesteld worden in het gemeentelijk waterbeleid.

### **3.4.3 Fietsbeleidsplan 2010-2015 (2010)**

Het college van burgemeester en wethouders heeft in 2010 'Deventer Fietst!', het Fietsbeleidsplan 2010-2015, vastgesteld. De gemeente Deventer wil dat fietsen in 2015 aantrekkelijk is voor inwoners én bezoekers. Voor verplaatsingen in de stad pak je liever de fiets dan de auto of de bus. Immers, fietsen is gezond en goed voor het milieu. In 2015 wil de gemeente Deventer behoren tot de top 3 van middelgrote steden in Nederland op het gebied van fietsgebruik en de kwaliteit van de fietsvoorzieningen.

Om dit te bereiken voorziet Deventer Fietst! in een verdere verbetering van het fietsnetwerk en in het aantal en de kwaliteit van de fietsparkeervoorzieningen. Ook de fietsveiligheid en de sociale veiligheid rond de fietsvoorzieningen moet beter. Deventer Fietst! wil bovendien het aantal fietsdiefstallen halveren.

Deventer wil dat fietsen aantrekkelijk is voor iedereen; inwoners en bezoekers. Voor verplaatsingen in de stad pak je liever de (elektrische) fiets dan de auto of de bus. Dat geldt voor woon-werkverkeer, zakelijk verkeer, om naar school te gaan, om te winkelen en om te recreëren. In het plan zijn diverse fysieke en stimuleringsmaatregelen opgenomen.

Het buitengebied en Bathmen hebben vele mogelijkheden voor fietsers. De Schipbeeksweg is aangeduid als recreatieve fietsroute. Voor lokale bewegingen is de bestaande infrastructuur zeer geschikt voor het gebruik van de fiets.

#### **3.4.4 Woonvisie 2008+ (2009), herijking (2017)**

In maart 2009 is de Woonvisie 2008+ vastgesteld door de gemeenteraad. Op 10 januari 2011 is de woonvisie actueel gemaakt en opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie 2008+ 'Kwaliteit en verscheidenheid' gaat over de periode 2008-2018. De visie op wonen bestaat uit vier uitgangspunten:

1. Voldoende woningen van goede kwaliteit
2. Deventer ongedeelde samenleving
3. Keuzevrijheid voor alle inwoners
4. Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen

In november 2014 heeft een woningmarktonderzoek plaatsgevonden. In dit onderzoek is onder andere gekeken naar de samenstelling van de bevolking, de woningvoorraad, verhuisbewegingen en de verhuisgenegenheid. Het aandeel mensen in de leeftijd 65+ is relatief groot in Bathmen. Uit het onderzoek komt voor Bathmen een vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren naar voren.

In januari 2016 is de samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken West-Overijssel door provincie en deelnemende gemeenten ondertekend.

Op basis van de meest recente prognoses is de woonprogrammering in mei 2017 herijkt. Hierin zijn de nieuwbouwaantallen per gemeente opgenomen. Voor de periode 2017-2027 kent Deventer een woonbehoefte van circa 3000 woningen. De 2 levensloopbestendige woningen in Bathmen, passen binnen deze afspraken.

#### **Conclusie**

Bovengenoemd beleid en onderzoek richt zich onder andere op de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbouwbehoefte. Het woningbouwprogramma dat in het plangebied Schipbeeksweg 15 - 17 Bathmen wordt gerealiseerd, past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen deze beleidsdocumenten.

#### **3.4.5 Groenbeleidsplan (2007)**

Het groenbeleidsplan (april 2007) geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De gemeente Deventer ligt op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. Deze ligging zorgt voor een enorme biodiversiteit. Allerlei dieren en (zeldzame) planten vinden hun weg in en om de stad. Het Groenbeleidsplan zorgt ervoor dat deze kenmerken en haar biodiversiteit behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

Om in de komende jaren verantwoorde keuzes te kunnen maken is in het groenbeleidsplan een visie op het groen (wat willen we bereiken) verwoord en zijn concrete ambities gedefinieerd.

De groenvisie is: *"De gemeente Deventer streeft naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen. Ze doet dit door in te spelen op de verschillen in ligging, omvang, functie, historische betekenis en gebruikswensen. Dit leidt tot omgevingsbewust ontwerpen en vervolgens tot ontwerpbewust beheren".*

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

- ruimte voor groen in en om de stad;
- aandacht voor de toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- inspringen op nieuwe stedelijke ontwikkelingen;
- een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie in de praktijk.

De groenstructuur zal door vaststelling van dit bestemmingsplan niet ingrijpend wijzigen, aangezien het geen openbare ruimte betreft. De bomen in het plangebied worden beschermd via het vergunningstelsel uit de APV. Daarnaast is met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarbij de noodzakelijke kap van 3 bomen wordt gecompenseerd binnen het plangebied door aanplant van 3 nieuwe bomen van de eerste orde.

#### Conclusie

Het Groenbeleidsplan is hier niet van toepassing, desalniettemin is in het plan aandacht besteed aan het behoud van waardevol groen.

### **3.4.6 Bomenbeleidsplan (2007 – 2017)**

Het speerpunt van het bomenbeleid is het inzetten op een duurzame bomenstructuur. Dit door het uitvoeren van kwaliteitsbeheer van de bestaande bomenstructuur en het inrichten van optimale groeiplaatsen voor nieuwe bomenstructuren. De juiste boom op de juiste plaats is hierbij van groot belang. Voor het in stand houden van de karakteristieke lanen wordt laanboomverjonging toegepast.

De ruimtelijke kwaliteiten van de bomenstructuur zijn in het groenbeleidsplan op hoofdlijnen aangegeven. In het bomenbeleidsplan is deze ruimtelijke ambitie concreet uitgewerkt en toegespitst op bomen in de hoofdstructuur, woon- en werkgebieden, op bijzondere plaatsen in de stad en in het buitengebied.

Het tweede belangrijke speerpunt van het bomenbeleid is het behouden, beschermen en zorgvuldig beheren van Monumentale bomen. Deze bomen zijn geïventariseerd zowel gemeentelijke als particuliere bomen. De bomen zijn vastgelegd op de lijst Bijzonder Beschermwaardige Bomen.

De nieuwe bomenverordening moet nog formeel worden vastgesteld. Met het vaststellen van deze verordening wordt ook de lijst Bijzonder Beschermwaardige Bomen en de subsidieregeling voor particulieren voor onderhoud aan Bijzonder Beschermwaardige Bomen vastgesteld.

#### Conclusie

De bescherming van de bomen verloopt via een separaat spoor. In onderhavig bestemmingsplan is het bestaande groen opgenomen in een passende bestemming. Voor de reeds aanwezige volwassen bomen geldt een kapvergunning op grond van de APV. Tevens wordt verwezen naar 3.4.5. Groenbeleidsplan en 4.3.6. Ecologie.

### **3.4.7 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2017)**

De beleidsnota 'Beroep en Bedrijf' aan huis biedt duidelijkheid over wanneer het wel en wanneer het niet mogelijk is een bedrijf of beroep aan huis te hebben. Het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten thuis kan een positieve uitstraling hebben op de woonomgeving; het kan de wijk of buurt verlevendigen. In sommige gevallen kan het ongewenste situaties met zich meebrengen. Zo kan een activiteit bijvoorbeeld een ongewenste verkeersaantrekkende werking hebben of voor anderen overlast met zich mee brengen. Onderstaande criteria zijn ter voorkoming van deze ongewenste situaties.

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent, moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

Dit beleid is verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan.

### **3.4.8 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)**

Bij de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen moet rekening gehouden met hetgeen is bepaald in de Welstandsnota Deventer. Het plan ligt binnen het Bathmense deelgebied dat is aangemerkt als "lintbebouwing". Kenmerkend zijn de open gebiedjes tussen de individueel vormgegeven gebouwen. De bebouwing is dorps en traditioneel vormgegeven. Er is uitdrukkelijk mogelijkheid om verschillen aan te brengen naar eigen smaak, mits de traditionele (eenvoudige) hoofdvorm behouden blijft, er sprake is van een dakafdekking en traditionele materialen worden toegepast.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling in het plangebied betreft een functieverandering van bedrijf naar wonen. Door de vormgeving van de woningen en de situering in het gebied rond een erf, alsmede door de inrichting van de omliggende tuin, zal de individualiteit worden benadrukt en passen binnen de typologie van lintbebouwing. Een individuele vormgeving van woningen is mogelijk mits voldoende traditioneel en passend in de omgeving.

#### **3.4.9 *Beleid kleinschalige kinderopvang***

In juni 2016 heeft de gemeenteraad een parapluherziening kleinschalige kinderopvang vastgesteld. De kern hiervan is dat het wenselijk is om een kinderopvang aan huis tot een maximum van 6 kinderen toe te kunnen staan, mits dit past in de omgeving qua milieusituatie, aard en uitstraling, geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer heeft en de parkeerbehoefte en mits dit niet ligt binnen een invloedsgebied externe veiligheid. In het geldende bestemmingsplan Digitalisering analoge bestemmingsplannen waren hiervoor algemene gebruiksregels opgenomen. Deze komen ongewijzigd in onderhavig bestemmingsplan terug.





## Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

### 4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige kenmerken van bekende archeologische vindplaatsen. Een uitgebreide onderbouwing van de fysisch geografische bouwstenen van de archeologische verwachtingswaarden is te vinden in: Willemse, N.W., L.J. Keunen, L.M.P. van Meijel & T. Bouma, 2013. ...Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdronken zijn... Fysisch- en historisch-geografische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer (RAAP Rapport 2571), Weesp.

Vanaf de late middeleeuwen is het verband tussen landschappelijke mogelijkheden en locatiekeuze minder goed puur fysisch geografisch te verklaren, omdat de mens er steeds meer in slaagt de natuur naar zijn hand te zetten. Vanaf deze periode zijn historische bronnen zoals kaarten en geschriften beschikbaar, waardoor veel elementen goed kunnen worden gelokaliseerd.

Op de archeologische verwachtingskaart zijn recente archeologische en historische onderzoeksgegevens gecombineerd met de fysisch geografische verwachting ter plekke. Ook bekende verstoringen zijn weergegeven op de archeologische verwachtingskaart.



Regime	≥0 m2	> 5 m2	> 10 m2	> 40 m2	> 100 m2	> 200 m2	> 500 m2	> 1000m2	> 2500 m2	> 10000 m2	Diepte Vrijstelling
Waarde 0	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	n.v.t.
Waarde 1	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	0,5 m
Waarde 2	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 3	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 4	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 5	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 6	Geen	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 7	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m

**Geen:**

Bij bouwwerkzaamheden zullen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken geen archeologische voorwaarden worden verbonden.

Ook is hier op basis van archeologie nooit een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

**Meldingsplicht:**

Bij bouwwerkzaamheden zal aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken een archeologische meldingsplicht worden verbonden.

Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal alleen een meldingsplicht worden gekoppeld.

Bij een meldingsplicht dient de aanvrager de gemeente Deventer minimaal vijf dagen voor de aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te brengen en de gelegenheid te bieden voor een archeologische waarneming. Deze waarneming kent een korte doorlooptijd en is voor rekening van de gemeente. Er kunnen echter geen stilstandskosten in rekening worden gebracht.

Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

**Onderzoek:**

Bij bouwwerkzaamheden wordt aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken de verplichting tot onderzoek of behoud van de mogelijk aanwezige archeologische resten verbonden.

Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek of het behoud van de resten worden verbonden.

Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

Het plangebied ligt op een fluvieatiele terrasrest met (jong) dekzandwelingen en plaggendek. Er geldt voor dit terreintype een hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten uit de perioden prehistorie tot en met de middeleeuwen. Daarnaast zijn archeologische resten afgedekt door een >50cm dikke conserverende laag (plaggendek) en waarschijnlijk goed geconserveerd.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming "Waarde - archeologie 3 & 4". Beleidswaarde 3 is toegekend aan de gebieden met een verwachting voor een hoge dichtheid aan archeologische resten op basis van fysisch geografische kenmerken. Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Beleidswaarde 4 is toegekend aan de gebieden met een verwachting voor een hoge dichtheid aan archeologische resten op basis van de ligging in de nabijheid van historische erven. Voor beleidswaarde 4 geldt ook een vrijstellingsdiepte van 0,5 m. In deze categorie wordt een verstoring kleiner dan 100 m<sup>2</sup> vrijgegeven en voor een verstoring tussen 100 m<sup>2</sup> en 200 m<sup>2</sup> een meldingsplicht gehanteerd. Bij een meldingsplicht wordt aan de vergunning de voorwaarde verbonden dat de start van de werkzaamheden tijdig (2 weken voor de aanvang van de werkzaamheden) wordt gemeld bij de gemeentelijk archeoloog en dat er gelegenheid moet worden geboden tot een waarneming. Zo kunnen tijdens de werkzaamheden van de aannemer eventuele archeologische sporen worden gedocumenteerd. Vanaf 200 m<sup>2</sup> verstoring is archeologisch onderzoek, in eerste instantie in de vorm van een bureaustudie, verplicht.

In het bestemmingsplangebied worden de voormalige gebouwen van het bouwbedrijf gesloopt. Op deze plaats komen twee nieuwe woningen. De ingreep vindt plaats in het deel van het plangebied met beleidswaarde 3. De totale oppervlakte van de ingreep op deze locatie bedraagt vermoedelijk ca. 200 m<sup>2</sup>, maar deels op gronden die vanwege de bestaande bebouwing mogelijk al verstoord zijn. Zolang de ingreep minder dan 200 m<sup>2</sup> is en binnen beleidswaarde 3 blijft, is geen archeologisch onderzoek nodig. De ingreep is dan op basis van de vrijstellingsgrenzen in het bestemmingsplan niet vergunningplichtig voor archeologie. Wanneer de verstoring door de aanleg van de woningen groter dan 200 m<sup>2</sup> wordt, en dieper dan 0,5 m -mv reikt, dient opnieuw naar het plangebied te worden gekeken en is mogelijk nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Als het bestemmingsplan de ruimte biedt voor een grotere oppervlakte, adviseren we dit tijdig te onderzoeken. Verschuiving van de werkzaamheden naar (een deel) van het plangebied met beleidswaarde 4 is niet wenselijk. Daarmee worden de waarden in beleidswaarde 4 beschermd. Verwezen wordt naar bijlage 1 van de bestemmingsplantoelichting.

Indien er toch archeologische resten worden aangetroffen tijdens de werkzaamheden, dient dit gemeld te worden bij de gemeente Deventer, zoals vastgelegd is in de Monumentenwet.

Weliswaar betreft het plangebied een relatief oud erf een voormalige boerderijwoning, de bebouwing is niet aangewezen als monument. In de Nota van Uitgangspunten voor herontwikkeling van dit perceel is echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt vermeld dat de herkenbaarheid van dit perceel om cultuurhistorische redenen behoudenswaardig is.

## 4.2 Milieu-aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

### 4.2.1 Milieueffectrapportage

MER-plicht / m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (procedure) uit te voeren en een MilieuEffect Rapport (MER) te maken. In het Besluit Milieueffectrapportage is vermeld wanneer dit van toepassing is. In lijst C van het besluit staan de activiteiten en besluiten genoemd die m.e.r.-plichtig zijn. De ontwikkeling van een woonwijk staat niet in lijst C opgenoemd. De ontwikkeling van twee wooneenheden is niet m.e.r.-plichtig.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het besluit overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn drempelwaarden in lijst D opgenomen. Het plan blijft ruim beneden die drempels en is daarmee niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

D 11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. ligt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten moeten daarom ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Sinds 7 juli 2017 is ingevolge het nieuwe Besluit mer in dergelijke gevallen een aanmeldnotitie nodig, waarover het college binnen 6 weken besluit of wel of geen (plan)mer nodig is.

### Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied 'Schipbeeksweg 15 - 17 in Bathmen' ligt buiten beschermde Natura 2000-gebieden en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ecologische hoofdstructuur). Het plangebied ligt volgens de provinciale omgevingsverordening niet binnen een drinkwatervoorziening. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument is gelegen.

Aangezien het gaat om een sloop en nieuwbouw op een bestaand perceel binnen de bebouwde kom en het groen zo veel mogelijk behouden blijft, is de verwachting dat met deze ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu optreden. Uit jurisprudentie is gebleken dat ingeval van 14 woningen en 17 woningen geen sprake was van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit mer.

### Conclusie

In navolgende paragrafen zijn een aantal milieuaspecten nader beschreven. Hieruit blijkt dat er vanwege de ontwikkeling geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Het is niet noodzakelijk een m.e.r.- beoordeling uit te voeren.

#### **4.2.2 Bedrijven en milieuzonering**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we enerzijds het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen. Anderzijds worden milieugevoelige functies als wonen en recreëren beoordeeld. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de te hanteren afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

Met dit plan wordt een nieuwe woonfunctie gerealiseerd in de omgeving van andere woningen. Aan de noordoostzijde van de locatie (overkant Schipbeeksweg) ligt een basisschool. In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geldt dat tussen een rustige woonwijk en de perceelgrenzen van een school een afstand van ten minste 30 meter dient te worden aangehouden. Indien aan deze afstand, die wordt bepaald door het maatgevend aspect geluid, wordt voldaan, kan er in het kader van het bestemmingsplan van worden uitgegaan, dat er sprake is van een goed

woon- en leefklimaat en de school niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt beperkt. De basisschool ligt op meer dan 30 meter afstand tot de gevels van de nieuwe woningen.

#### 4.2.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt dat bij planologisch nieuwe situaties, de geluidsbelasting op de gevel van woningen bij wegverkeerslawaaï bij voorkeur niet hoger mag zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde). Indien een bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, zal door een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Als bij planologisch nieuwe situaties het niet mogelijk is om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, kan er een hogere grenswaarde overwogen worden. Hiervoor moet er aan de wettelijke criteria en voorwaarden voldaan kunnen worden. Burgemeester en Wethouders zijn hiervoor bevoegd gezag.

Voor het bepalen van de geluidsbelasting in de nieuwe situatie aan de Schipbeeksweg 15-17 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nieuwbouwplan Schipbeeksweg te Bathmen, Alcedo 21 december 2017, kenmerk 20176261.R02V01, zie bijlage 2.

Hieruit blijkt dat de wegen in de directe omgeving 30 km/u wegen zijn, met uitzondering van de Schipbeeksweg. Met behulp van de Standaardrekenmethode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en de verkeersgegevens van gemeente Deventer is de overdracht van geluid berekend voor nieuwe gevels in het plan.

De geluidsbelasting als gevolg van verkeer op de Noteboomstraat bedraagt ter plaatse van de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen ten hoogste 29 dB (incl. 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh). Voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting als gevolg van de Schipbeeksweg bedraagt ten hoogste 54 dB (incl. 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh) op gevel W1-004 en 49 dB op de gevels W1-001 en W1-003. Dit is meer dan de voorkeursgrenswaarde, maar overschrijdt niet de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB.

Er is geen sprake van relevante cumulatie vanwege andere geluidsbronnen. De gecumuleerde geluidbelasting van de Schipbeeksweg en Noteboomstraat bedraagt 59 dB.

Gelet op de ruimtelijke context en het feit dat evt. maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied ter plaatse ofwel financieel niet haalbaar zijn danwel stedenbouwkundig niet wenselijk zijn, is het wenselijk om burgemeester en wethouders hiervoor een hogere grenswaarde vast te laten stellen van 54 dB respectievelijk 49 dB en 49 dB voor de betreffende gevels.

Voorts zal het bouwplan bij de aanvraag omgevingsvergunning moeten aantonen dat het binnenniveau voldoet aan de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit, hetgeen kan worden bewerkstelligd met voldoende geluidwerende materialen. Hier is dan aanvullend akoestisch onderzoek nodig. Voor vaststelling van het bestemmingsplan is dit nu nog niet vereist.

#### Conclusie

Alleen voor de woning aangeduid met W1 wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De geluidbelasting is onder de maximale ontheffingswaarde voor binnenstedelijk wegverkeer van 68 dB (zonder aftrek). 54 dB is een veel voorkomende geluidbelasting binnen de bebouwde kom. Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast door de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 54 dB (incl. 5 dB aftrek) respectievelijk 49 dB en 49 dB voor de gevels W1-004 en W1-001 en W1-003. Voorafgaand aan of samen met de vaststelling van dit bestemmingsplan is het vaststellen van een hogere grenswaarde nodig.

Geadviseerd wordt om voor de omgevingsvergunning bouw een akoestisch onderzoek in te stellen naar de gevelwering tegen geluid. De gevelwering moet minimaal 26 dB bedragen om zo een binnenwaarde van 33 dB te realiseren. Dit is alleen van toepassing op de gevel aangeduid met W1-004 (zie bijlage 2 van het akoestisch onderzoek). Voor de overige geveldelen volstaat de minimale gevelwering van 20 dB op grond van het Bouwbesluit.

Geluidhinder wegverkeer vormt ingeval van de vaststelling van de hogere grenswaarde voor onderhavig bestemmingsplan geen belemmering.

#### **4.2.4 Bodem**

Indien een locatie van functie wijzigt en ter plaatse een voor bodemverontreiniging verdachte activiteit is uitgevoerd, dient een bodemonderzoek conform de NEN-5740 te worden uitgevoerd. Uit het onderzoek moet blijken of de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik of aanvullende bodemwerkzaamheden (onderzoek en/of sanering) moeten worden uitgevoerd. Voorafgaand aan nieuwbouw bestaat in het kader van het Bouwbesluit de noodzaak dat een onderzoek conform de NEN-5740 moet worden uitgevoerd.

De locatie is in gebruik geweest als bouwbedrijf. Het toekomstige gebruik is wonen. In 2003 is verkennend bodemonderzoek door Oranjewoud uitgevoerd. De belangrijkste resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn, dat er geen verdachte concentraties aan onderzochte componenten aanwezig zijn. Nader onderzoek en/ of nadere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan er, vanuit bodemhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen voor de geplande functiewijziging van de locatie.

#### **4.2.5 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is titel 5.2: luchtkwaliteitseisen van de gewijzigde Wet milieubeheer (de 'Wet luchtkwaliteit') in werking getreden (Stb. 2007, 414). De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen.

Op landelijk niveau kunnen fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) knelpunten opleveren. De concentraties van de overige stoffen die op grond van de 'Wet luchtkwaliteit' getoetst dienen te worden voldoen aan de grenswaarden, zie Preliminary assessment of air quality, RIVM nr. 756021005 voor lood (Pb) en zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>) en nr. 756021007 voor koolmonoxide (CO) en benzeen. Om deze reden zijn deze stoffen verder buiten beschouwing gelaten.

Voor de stoffen NO<sub>2</sub> en PM10 zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> geldt een norm van 25 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddeldeconcentratie. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO<sub>2</sub> van 200 µg/m<sup>3</sup> die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM10 (50 µg/m<sup>3</sup>) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. De grenswaarde voor het uurgemiddelde van NO<sub>2</sub> wordt in Nederland alléén langs zeer drukke verkeerswegen meerdere malen overschreden. Het komt in Nederland niet voor dat deze grenswaarde vaker dan 18 keer per jaar wordt overschreden.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Bij invoering van de 'Wet luchtkwaliteit' is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) geïntroduceerd. Wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit is toetsing aan de grenswaarden niet meer nodig. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3 % van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 en NO<sub>2</sub>.

Dit komt neer op een maximale bijdrage van 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor beide stoffen. Dit betekent dat wanneer aangetoond kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup> bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van beide stoffen, het project niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden en inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. Gezien de kleinschalige ontwikkeling op deze locatie ligt een ingrijpende wijziging in de verkeersaantrekkende werking niet voor de hand. Op grond hiervan kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

#### 4.2.6 Externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor en de A1 relevant. Verder ligt er aan de oostzijde van Bathmen een tracé met twee hogedrukaardgasbuisleidingen. Er zijn geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied die significante invloed hebben op de veiligheid in de woonomgeving.

Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

Over het traject Deventer-Almelo worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Relevant 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. Het plangebied ligt meer dan 500 meter van het spoor verwijderd. Verder onderzoek is niet nodig.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Over de snelweg A1 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 550 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.

Hogedrukaardgasbuisleidingen

Aan de oostzijde van de kom Bathmen liggen twee hogedrukaardgasbuisleidingen. De leidingen liggen op meer dan 500 meter afstand van het plangebied. Vanwege deze ruime afstand is verdere toetsing niet nodig.

Op 30 september 2015 is door de gemeenteraad de "Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het plangebied is in deze omgevingsvisie het ambitieniveau "Ruimte voor wonen" vastgelegd. Aan dit ambitieniveau wordt voldaan. Het ambitieniveau is samengevat in de onderstaande tabel:

	Overschrijding grenswaarde PR (10-6) voor kwetsbare objecten	Overschrijding richtwaarde PR (10-6) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriënterende waarde (OW) groepsrisico	Toename groepsrisico
Woongebieden	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	Niet acceptabel	Acceptabel onder optimaal planontwerp zonder nieuwe risicobron.



#### **4.2.7 Ecologie**

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van deze ontwikkeling. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogel- en /of Habitatrichtlijn. Ook is het plangebied niet gelegen binnen het Natuurnetwerk of een beschermd natuurmonument (Natuurbeschermingswet).

Van toepassing is wel de sinds 1 januari 2017 geldende Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in heel Nederland. Onbekend is welke beschermde dier- en plantensoorten momenteel voorkomen in het plangebied. Gezien het overwegend bebouwde karakter van het plangebied zullen de natuurwaarden beperkt zijn. Uitzondering hierop vormen mogelijk de aanwezigheid van vleermuizen en de dier- en plantensoorten die voorkomen in groene deelgebieden en/of gebouwen.

Voorafgaand aan deze ruimtelijke ontwikkeling is een inventarisatie van beschermde dier- en plantensoorten uitgevoerd, om duidelijkheid te verkrijgen in de aanwezigheid van de beschermde soorten. In november 2017 is in opdracht van initiatiefnemer een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door Natuurbank Overijssel (zie bijlage 1, Quickscan Natuurwaardenonderzoek, versie 1291B, versie 1.0, 7 december 2017). Hieruit komt naar voren dat de voorgenomen activiteiten in het plangebied niet leiden tot wettelijke consequenties in het kader van de soort- of gebiedsbescherming. Er is geen nader onderzoek vereist en er hoeft geen ontheffing of vergunning in het kader van de Wnb aangevraagd te worden. Voldaan wordt aan de zorgplicht zoals vermeld in Artikel 1.11 van de Wnb.

Voor alle (bouw)plannen geldt daarnaast dat de algemene zorgplicht in acht genomen moeten worden. Hiervoor zal zoveel mogelijk geprobeerd moeten worden om te voorkomen dat er nadelige gevolgen zijn van het handelen voor de in het wild levende dieren en planten (bijvoorbeeld het niet verontrusten of verstoren in kwetsbare perioden zoals de winterslaap, voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. Het verwijderen van de aanwezige bomen en struiken dient buiten het broedseizoen voor vogels (15 maart t/m 15 juli) te gebeuren. Rekening dient te worden gehouden met bezette vogelnesten. Bebouwing mag niet worden gesloopt tijdens de voortplantingsperiode van vogels en grondgebonden zoogdieren. De meest geschikte periode is september - februari. Waar het gaat om de zorgplicht voor eventueel voorkomende amfibieën is de meest geschikte periode april - september voor het bouwrijp maken van het terrein.

#### **4.2.8 Duurzaamheid**

Duurzaamheidsthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen, zullen met name bij nieuwbouwplannen en herinrichting een belangrijke plaats toegekend krijgen. Ontwikkeling van duurzaamheid past in de ontwikkeling die het duurzaamheidsdenken nu ook landelijk doormaakt en waarbij ook steeds meer het eisen als negatieve prikkel omgezet wordt in een positieve benadering in de vorm van wijzen op de kwaliteit van het gebouw, op (woon-)comfort, het binnenmilieu in het algemeen, op gezond wonen en leven. In het Milieubeleidsplan presenteert de gemeente Deventer haar ambitie op het gebied van duurzaam bouwen en energiebeleid.

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. Een van de speerpunten is: Deventer is klimaatneutraal in 2030. Dit wordt gerealiseerd door de vraag naar energie te beperken, energie duurzaam op te wekken en energie-efficiënte technieken in te zetten. De minimale energie eisen waaraan bouwwerken in Nederland aan moeten voldoen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. De ambities van Deventer gaan verder dan het bouwbesluit.

- Nieuwe woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen worden vrijwel CO2 neutraal gebouwd;
- Bestaande woningen zijn in 2018 50% energiezuiniger;
- Gemeentelijke gebouwen zijn in 2015 50% energiezuiniger;
- Openbare verlichting en openbaar vervoer wordt CO2neutraal;
- Fietsverkeer wordt gefaciliteerd;
- Bedrijven streven naar een 4% hogere energie-efficiëntie per jaar.

#### Materiaalgebruik en afval

Grondstoffen worden schaarser, kostbaarder en daardoor strategisch belangrijk. Een grondstoftransitie (het gebruik van duurzame materialen en het sluiten van kringlopen) is noodzakelijk. Het vraagt om versnelling van de huidige stedelijke aanpak en om innovatie. Duurzaam inkopen en aanbesteden wordt gezien als een van de belangrijkste instrumenten om deze transitie in gang te zetten. In maart 2009 heeft de gemeente Deventer de 'Woonvisie 2008+' vastgesteld, met daarin expliciet aandacht voor duurzaamheid vanuit de invalshoeken:

- Toekomstbestendigheid: woningen die ook in de volgende decennia bruikbaar zijn;
- Milieuvriendelijk: woningen die gebouwd zijn met minder milieubelastende materialen, of gelegen zijn in een duurzame woonomgeving;
- Energiezuinig: energiebesparend bouwen en investeren in bestaande woningen, zowel uit milieuoogpunt als om woonlasten terug te dringen;
- Biodiversiteit: (toevoeging) voorzieningen nestelgelegenheid, inheemse streekeigen beplanting.

#### Sociale duurzaamheid

Het plan draagt bij aan een sociale, verkeersveilige en aangename woon- en leefomgeving, zorgt voor sociale samenhang en identiteit. Dit draagt tezamen bij aan de sociale duurzaamheid.

#### Conclusie

Bij de ontwikkeling van het plangebied zal aandacht moeten worden besteed aan de verschillende aspecten van duurzaamheid.

#### Bouwrijpmaken

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

#### Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen

Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde. De criteria van levensloopbestendigheid worden in gezet bij de uitwerking van de woningen in het plan.

#### Energie

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is vanuit de beleidsprioriteit energieneutrale nieuwbouw/gebiedsontwikkeling

noodzakelijk inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Om energieneutraliteit te bewerkstelligen kunnen o.a. de volgende maatregelen overwogen worden:

- zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie);
- overweeg het gebruik van actieve zonne-energie;
- overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;
- compacte (woning-)ontwerpen;
- materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen).

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. Wij willen de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces.

In 2017 zijn door de gemeenteraad bovendien een tweetal moties aangenomen, te weten een motie om aardgasloos bouwen vooruitlopend op de landelijke wetgeving zo veel als mogelijk te effectueren. Ten tweede een motie duurzaam bouwen die voor alle nieuwbouw van toepassing is.

### 4.3 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker transport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving is het van belang minimale (bouw)afstanden in acht te nemen. Om deze afstanden veilig te stellen zijn dubbelbestemmingen voor de betreffende leidingen opgenomen.

### 4.4 Waterhuishouding

#### 4.4.1 Inleiding

Zoals in § 3.2.4 is aangegeven is sinds 1 november 2003 de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen gevolgen hebben op de waterhuishouding. Voorbeelden hiervan zijn een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

Onderhavig bestemmingsplan maakt het oprichten van twee wooneenheden mogelijk. Het plan is daarmee waterhuishoudkundig van belang. Onderstaande tabel geeft aan dat er in het plangebied geen relevante waterhuishoudkundige aspecten voorkomen.

Thema en toetsvraag	Relevant
Veiligheid	
1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	nee
2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	nee
Riolering en Afvalwaterketen	
1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m <sup>3</sup> /uur?	nee
2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	nee
3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	

1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m <sup>2</sup> ?	nee
2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m <sup>2</sup> ?	nee
3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	nee
4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes? De Schipbeek ligt op ca 170 m afstand.	nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	
1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	nee
Grondwateroverlast	
1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	nee
2. Is in het plangebied sprake van kwel?	nee
3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	nee
4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	nee
Grondwaterkwaliteit	
1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	nee
Inrichting en beheer	
1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	nee
2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	nee
Volksgezondheid	
1. Bevinden zich in of nabij het plangebied overstorten uit het gemengde stelsel?	nee
2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	nee
Natte natuur	
1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	nee
2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	nee
3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	nee
4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	nee
Verdroging	
1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	nee
Recreatie	
1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	nee
Cultuurhistorie	
1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	nee

Omdat alle vragen in de tabel met 'nee' zijn beantwoord hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden. Het rioolstelsel heeft voldoende capaciteit om het afvalwater van de nieuwbouw te verwerken. Er worden geen aanpassingen gedaan aan het rioolstelsel. Het functioneren van de riolering wordt niet nadelig beïnvloed en het milieu wordt niet zwaarder belast dan in de huidige situatie.

Het perceel is circa 3.083 m<sup>2</sup> groot. In de huidige situatie heeft de aanwezige bebouwing een vloeroppervlak van ruim 760m<sup>2</sup>. Van de rest van het perceel is circa 490 m<sup>2</sup> verhard.

In de nieuwe situatie zal de verharde oppervlakte van de bebouwing ca. 280 m<sup>2</sup> afnemen. De oppervlakte van verharding op de percelen neemt eveneens af, met ca. 240 m<sup>2</sup>.

Door de gemeente Deventer wordt een programma van eisen aangehouden om de infiltratie van hemelwater te borgen bij nieuwbouw. De eis is dat als het verhard oppervlak niet toeneemt een infiltratievoorziening van 10 mm moet worden aangelegd. Gelet op netgenoemde aantallen leidt dit tot 3,65 m<sup>3</sup> berging/infiltratie per nieuwe woning.

Het plangebied ligt in een boringsvrije zone. Dit houdt in dat grondwaterwinning alleen toegestaan is

voor de openbare drinkwatervoorziening. In dit gebied kan geen sprake zijn van koude-warmteopslag. In de omgevingsverordening van Overijssel worden regels gegeven voor ontwikkelingen in een boringsvrije zone. Zie hiervoor paragraaf 3.3.2.

#### **4.4.2 Bodemopbouw**

Het maaiveld ligt op ca. 9.30 m + NAP. De bovengrond bestaat voor ca. 7 meter uit de Formatie van Boxtel en bestaat uit fijn dekzand. Daaronder ligt de Formatie van Kreeftenheye tot ca. 30 m -mv, een fluviale afzetting die behalve zand ook klei bevat. De glaciële afzetting van de Formatie van Drenthe is met ca. 1 m zeer dun. Daaronder bevinden zich achtereenvolgens de Formaties van Peize en Waalre, de Formatie van Oosterhout en de Formatie van Breda.

In de bovengrond is infiltratie van hemelwater redelijk tot goed mogelijk.

#### **4.4.3 Grondwater**

De grondwaterstroming in de bovengrond is westelijk gericht. Door een dikke kleilaag is het grondwater in de ondergrond van nature goed beschermd. Door een boringvrije zone op te nemen, is de bescherming van dit grondwater ook via de wet- en regelgeving beschermd.

Onderhavig plan laat deze bodemopbouw in tact en bedreigt de grondwaterkwaliteit niet.

#### **4.4.4 Oppervlaktewater**

In de directe nabijheid van het plangebied is geen open oppervlaktewater aanwezig, waarop hemelwater eventueel kan worden geloosd.

#### **4.4.5 Hemelwater**

Het schone hemelwater dat op de daken en de verharding valt, wordt in het plangebied geborgen en geïnfiltreerd.

#### **4.4.6 Afvalwater**

Ter plaatse wordt het afvalwater van de woningen en het bedrijf op de bestaande riolering gebracht. Voor de nieuw te bouwen woningen geldt echter dat uitsluitend het afvalwater op de riolering wordt gebracht.

#### **4.4.7 Natte natuur**

In of nabij het plangebied is geen sprake van natte natuur

#### **4.4.8 Overstromingsrisico**

Het bestemmingsplangebied ligt niet in een dijkkring. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Onderhavig plangebied ligt niet in de nabijheid van een watergang welke een overstromingsrisico met zich meebrengt (zoals de IJssel). Ook zijn er nabij het plangebied geen primaire waterkeringen gelegen. Er hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden met een overstromingsrisico.

#### **4.4.9 Nieuwe ontwikkelingen**

In de directe omgeving van het plan vinden geen andere ontwikkelingen plaats die van invloed zijn op het plangebied en omgekeerd.

#### **4.4.10 Verslag overleg met relevante waterbeheerders**

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan voorgelegd aan het Waterschap. PM

### **4.5 Verkeer en parkeren**

In de Parkeernota 2013 van de gemeente Deventer is het parkeerbeleid vervat, in combinatie met de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer 2015. In de basis geldt dat in het plangebied op eigen erf in de parkeergelegenheid dient te worden voorzien, zodat er geen parkeeroverlast in de omgeving plaatsvindt.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is onderscheid gemaakt naar gebied en het type woning. Voorts zijn rekenregels opgenomen die voor opritten en garages van toepassing zijn, aangezien het gebruik van deze voorzieningen in de praktijk verschilt. Ook gelden er regels voor de maatvoering van parkeervoorzieningen. Ook voor gevallen van meervoudig gebruik zijn er rekenregels opgenomen.

De kern Bathmen valt in de categorie "Rest van de bebouwde kom". Voor vrijstaande woningen blijkt uit de Parkeernota dat er in 2,1 parkeerplaatsen dient te worden voorzien per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. Bij twee- onder- een - kapwoningen is dat respectievelijk 2,0 en 0,3. Een oprit, lange oprit, een oprit met garage en een carport wordt elk in alle gevallen slechts als één parkeervoorziening gerekend. Een dubbele oprit, al dan niet met dubbele garage als twee.

Aangezien in onderhavig bestemmingsplan ook de ontsluiting van de 2 voormalige bedrijfswoningen is opgenomen, wordt dit in de berekening betrokken. Voor het plan is dus sprake in 2 x 2,1 parkeerplaatsen en 2 x 2,0 parkeerplaatsen. In totaal zijn na afronding 8 parkeerplaatsen nodig, waarvan 1 parkeerplaats theoretisch vanwege bezoekersgebruik is. Bij alle woningen wordt voorzien in een dubbele oprit, zodat dit leidt tot 8 parkeerplaatsen en aan de norm wordt voldaan.

In het plan is geen sprake van meervoudig gebruik (delen van voorzieningen met andere functies).

## 4.6 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat er om dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en het imago van het (totale) gebied. Toegespitst op het plangebied betekent dit, dat door inrichting en beheer van de openbare ruimte een goede sociale controle mogelijk dient te zijn. Een aantal aspecten waarbij de sociale veiligheid bijzondere aandacht vraagt, is:

- stedenbouwkundige inrichting: daarbij gaat het ondermeer om de relatie openbaar-privé, menging tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting;
- vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- langzaam-verkeerroutes: primaire routes moeten bij voorkeur 'begeleid' worden door woonbebouwing;
- buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;
- jeugdopvang: creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken.

Bij raadsbesluit d.d. 1 juli 2000 is besloten dat bij de uitvoering van bouwplannen de normeringen genoemd in het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen als basis worden gehanteerd. Deze normeringen houden in dat naast extra eisen op woningniveau bovenop de eisen in het bouwbesluit, eisen worden gesteld aan een woongebouw/wooncomplex en aan de openbare ruimte. De mogelijkheden van het kunnen uitoefenen van sociale controle spelen hierbij een cruciale rol.

De stedenbouwkundige opzet van het wonen aan een hofje/erf bevordert de sociale cohesie en sociale controle. In het plan is rekening gehouden met deze inrichting.

## Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Ten slotte wordt in § 5.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

### 5.2 Standaardisering 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld moeten worden. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden ontwikkeld.

De SVBP2012 (standaarden) bevatten de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van oa. het bestemmingsplan, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. De SVBP2012 geeft daartoe normen voor de opbouw van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. In de digitale verbeelding wordt alle relevante bestemmingsplaninformatie in een interactieve raadpleegomgeving getoond. Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Dit bestemmingsplan is daarom digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd.

### 5.3 Planopzet

#### 5.3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels voor het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.



Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling.

Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

### **5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

De artikelen 1 en 2 bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk regels over de wijze van meten. Het voert te ver om hier uitgebreid bij alle begrippen stil te staan, maar wel verdienen enkele voor de dagelijkse gebruikspraktijk belangrijke begrippen aandacht. Het betreft hier met name de begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwperceel. Tevens wordt ingegaan op de definitie van woning.

#### *Bestemmingsvlak*

Een bestemmingsvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende planregels gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

#### *Bouwvlak*

In een aantal bestemmingsvlakken is op de analoge en digitale verbeelding een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een op de analoge en digitale verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan. Hoofddregel is dat buiten het bouwvlak geen gebouwen mogen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *Bouwperceel*

Het bouwperceel is niet op de analoge en digitale verbeelding aangegeven. In artikel 1 van de planregels wordt bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. De visuele uitstraling van dat ene bouwperceel en het als één eenheid functioneren van dat bouwperceel is dan van belang. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen een of meer bestemmingsvlakken, maar de begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Bouwvlakken geven aan waar binnen een bouwperceel gebouwen mogen worden gebouwd. Op het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mogen echter ook worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en vergunningvrije bouwwerken.

Hiervoor is aangegeven dat de begrenzing van een bouwperceel niet hoeft samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de bouwpercelen worden in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de eigendomsgrens is - en dit is vrijwel altijd het geval - vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen en over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van aanvragen van omgevingsvergunningen.

### *Woning*

Een woning is gedefinieerd als '*een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen*'. Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer verschillende vormen van samenleven in een woning plaatsvinden die niet behoren tot het traditionele (al dan niet één persoons-) huishouden.

## **5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

### *Algemeen*

De planregels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

### *Enkelbestemmingen*

Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende bestemmingen in dit bestemmingsplan per hoofdgroep.

Bestemming : Verkeer - Verblijfsgebied: Artikel 3

De in het plangebied voorkomende wegen, straten en paden zijn als zodanig bestemd. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen doorgaande c.q. ontsluitende wegen en woonstraten. De eerste categorie kent de bestemming Verkeer (komt niet in onderhavig plan voor) en de tweede categorie de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen de bestemming Verkeer - Verkeer en verblijfsgebied vallen naast de woonstraten ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), kunstwerken en water. Speelvoorzieningen zijn toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen.

Tevens is via een afwijking van de bouwregels de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes.

#### Bestemming Wonen: Artikel 4

De grondgebonden woningen in het plangebied behoren tot de bestemming Wonen. De planregels bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Tevens is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken ten behoeve van het vestigen van een zorgwoning. Deze mogelijkheid is opgenomen om woonvormen mogelijk te maken die door de mate van zorg en ondersteuning die wordt geboden aan de bewoners niet meer kunnen worden geschaard onder zelfstandige bewoning, maar gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving. Te denken valt aan gezinsvervangende tehuizen, vormen van begeleid wonen e.d. Van belang is dat de bestemming in hoofdzaak is en blijft gericht op het wonen, waarbij de bewoners ondersteuning en begeleiding krijgen, omdat ze gezien hun beperking en/of jonge leeftijd niet geheel zelfstandig kunnen wonen.

#### Dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie - 3 Artikel 5 en Waarde - Archeologie - 4 Artikel 6

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over een of meerdere onderliggende bestemmingen 'heen vallen' en een heel specifiek (ruimtelijk) belang beogen te regelen. De regels van een dubbelbestemming gaan vóór die van de onderliggende bestemming(en). Reden voor deze voorrangregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken. In dit geval gaat het om archeologie, waarvoor een vergunningstelsel is gekoppeld aan bouwen en werkzaamheden dieper dan 0,5 m in de bodem. Vanaf bepaalde oppervlakten geldt ofwel een meldingsplicht of dat een rapportage moet worden aangeleverd waaruit blijkt dat geen sprake is van deze waarden danwel deze voldoende zijn veiliggesteld.

### **5.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels**

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

#### Artikel 7: Anti-dubbelregel

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De anti-dubbelregel verhindert dat.

#### Artikel 8: Algemene bouwregels

Hierin zijn regels opgenomen die toestaan dat evt. bestaande bebouwing gehandhaafd kan blijven, ook als de maten hiervan groter zijn dan op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan.

#### Artikel 9: Algemene gebruiksregels

Deze regels bepalen dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. Deze bepaling is rechtstreeks overgenomen uit artikel 7.10 Wro. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

In deze regels is in een voorwaardelijke verplichting bepaald dat in voldoende mate in parkeervoorzieningen moet zijn voorzien, conform het geldende gemeentelijke parkeerbeleid, voordat de betreffende woningen mogen worden gebruikt.

Tevens is in dit artikel de algemene bepaling opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Voorts zijn regels opgenomen voor het toestaan van een kleinschalige kinderopvang tot maximaal 6 kinderen aan huis.

#### Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van de in het plan genoemde maten met maximaal 10% en om het profiel van wegen in geringe mate aan te passen.

#### Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

### 5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotregels opgenomen. Ook deze regels hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

#### Artikel 12: Overgangsrecht

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor zowel bebouwing als gebruik beoordeeld naar het moment waarop het plan in werking treedt.

#### Artikel 13: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

## 5.4 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

#### 1. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

#### 2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

Er moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd, met name als dit negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid en/of de (volks)gezondheid.

Voorname onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 6.3 en 6.4 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde "aangewezen bouwplannen" waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m<sup>2</sup>.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriele regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden. In dit plan zijn de kosten anderszins verzekerd, namelijk door het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. Op deze wijze zijn de kosten voor planvorming en uitvoering verzekerd.

### 6.3 Resultaten inspraak

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "Schipbeeksweg 15 - 17 Bathmen" van pm tot en met. pm Een ieder was daarbij in de gelegenheid om zienswijzen in te brengen. Gedurende deze termijn zijn ...PM

### 6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Naast het wettelijk verplichte vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan ook naar overige instanties gestuurd die een belang kunnen hebben in of bij het nieuwe bestemmingsplan.

#### Vooroverleg Rijk

Omtrent het vooroverleg met het rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. In dergelijke gevallen is vooroverleg met het rijk niet nodig. Hierover heeft de toenmalige VROM-inspectie een brief gestuurd naar alle gemeenten (d.d 18 mei 2010).

#### Vooroverleg waterschap

Uit de watertoets is gebleken dat er geen waterschapsbelang speelt, waardoor afstemming met het Waterschap niet nodig is.

#### Vooroverleg provincie

Deze categorie bestemmingsplannen voor woningen is niet opgenomen in de provinciale 'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' (april 2015) van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Dit betreft een lijst waarbij voor aangewezen categorieën is bepaald dat het wettelijk voorgeschreven vooroverleg met de provincie achterwege kan blijven. Het voorliggende plan voorziet in het bestemmen van 4 reguliere wooneenheden, waar voorheen 2 bedrijfswoningen waren toegestaan. In paragraaf 3.3 en 3.4 wordt ingegaan op de behoefte aan de woningen en hoe het plan past binnen het provinciale en gemeentelijk beleid.

Via een elektronische kennisgeving is op PM 2017 de provinciale eenheid Ruimte en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het concept bestemmingsplan "Dorpsstraat 8 Bathmen".

In het kader van de regionale woonafspraken hoeft het concept bestemmingsplan niet te worden afgestemd met de buurgemeenten, aangezien het hier gaat om 10 wooneenheden. Pas vanaf 50 woningen is regionale afstemming nodig.

## **Bijlagen bij de toelichting**





## **Bijlage 1 Quicksan Natuurwaardenonderzoek**



## **Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**



# Planregels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan Schipbeeksweg 15 - 17 Bathmen met identificatienummer NL.IMRO.0150.P353-0W01 van de gemeente Deventer.

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

**1.3 aanbouw:**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.4 aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

**1.5 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**1.6 ambachtelijk bedrijf**

een bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op het door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht;

**1.7 bebouwing:**



één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**1.8 bebouwingspercentage:**

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

**1.9 Bed and Breakfast-voorziening:**

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

**1.10 beroep of bedrijf aan huis:**

een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.11 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

**1.12 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.13 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.14 bevoegd gezag**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

**1.15 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak

**1.16 bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

**1.17 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.18 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.19 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.20 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.21 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.22 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.23 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**1.24 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren, en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.25 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

**1.26 erf:**

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

**1.27 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.28 hoofdgebouw:**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.29 kantoor:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

of

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

**1.30 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:**

zijdelingse grens van een bouwperceel waarin of waarop krachtens dit plan de bouw van een hoofdgebouw niet is toegestaan;

**1.31 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.32 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

**1.33 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

**1.34 peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

**1.35 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

**1.36 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop of sekstheater, een seksautomatenhal, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.37 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

**1.38 uitbouw:**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.39 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

**1.40 weg:**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste artikel onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.41 wijziging:**

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.42 woning/wooneenheid:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen;

**1.43 zorgwoning:**

een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

### **2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3 de diepte van een aan- of uitbouw:**

de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten.

### **2.4 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5 de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.6 de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

**2.8 de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden en verhardingen;
- d. kunstwerken;
- e. kunstobjecten;
- f. groenvoorzieningen, bermen en beplantingen;
- g. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.3.1;
- j. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages, e.d.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op de tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### **3.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie;
- f. de sociale veiligheid.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 9.3;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 4.4.1;

met de daarbij behorende

- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. groenvoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
  1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>, niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> tot 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 4.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd
- b. ter plaatse van de aanduiding: 'bouwvlak: is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij op de verbeelding met de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid;
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens: te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20<sup>o</sup> en niet meer dan 60<sup>o</sup> mag bedragen.

#### 4.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
  - 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup> 0 m bedragen;
  - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m<sup>2</sup> niet minder dan 1 m bedragen.

#### 4.2.4 *Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. overkappingen mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan niet meer dan 1 m mag bedragen.

### 4.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 4.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.3 onder a worden toegestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
  - 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
  - 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
  - 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
  - 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. artikel 4.2.3 onder a worden toegestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. artikel 4.2.3 onder f worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

#### 4.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

#### **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **4.4.1 Bevoegdheid**

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4.1 onder b kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

##### **4.4.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie - 3

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **500 m<sup>2</sup>** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **500 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 31.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

#### 5.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- d. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
- e. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

#### 5.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **500 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld

### **5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **5.3.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemverstoringende werking.

#### **5.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in artikel 31.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren of slopen van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

#### **5.3.3 Toelaatbaarheid**

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
  1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
  2. als de grondingreep **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>** en **kleiner** is dan **500 m<sup>2</sup>**, met in achtneming van het bepaalde onder 31.3.4 onder a.

#### 5.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>** en **kleiner** is dan **500 m<sup>2</sup>**, kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 31.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.



## Artikel 6 Waarde - Archeologie - 4

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **200 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 32.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

#### 6.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
- b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

#### 6.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van de gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **200 m<sup>2</sup>**, en dieper is dan **0,50 m** onder maaiveld.

### **6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **6.3.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemverstoringende werking.

#### **6.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in artikel 32.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren of slopen van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

#### **6.3.3 Toelaatbaarheid**

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
  1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
  2. als de grondingreep **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>** en **kleiner** is dan **200 m<sup>2</sup>**, met in achtname van het bepaalde onder 32.3.4 onder a.

#### 6.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>** en **kleiner** is dan **200 m<sup>2</sup>**, kan aan de vergunning het oorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 32.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 7    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 8     Algemene bouwregels**

### **8.1     *Bestaande afstanden en maten***

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

## Artikel 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden wordt niet eerder verleend dan nadat op het betreffende bouwperceel een voorziening voor de hemelwaterberging en -infiltratie met een capaciteit van ten minste 3,65 m<sup>3</sup> is aangelegd en in stand wordt gehouden.

### 9.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota Parkeernormen 2013' van de gemeente Deventer.

### 9.3 Beroep of bedrijf aan huis

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage I Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieu-categorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed and mag worden gerealiseerd mits:
  1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
  2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
  3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

## **9.4 Kleinschalige kinderopvang**

### **9.4.1 Gebruiksregels**

Gebruik van ruimten binnen een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van kleinschalige kinderopvang wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;
- b. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben.

## **9.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen**

- a. Het gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van Artikel 4 Wonen, is niet eerder toegestaan dan nadat in voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen , overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- b. Het gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van Artikel 4 Wonen, waarbij sprake is van een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, is niet eerder toegestaan dan nadat in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- c. Als de onder a bedoelde beleidsregels en de 'Nota parkeernormen' worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

## **9.6 Afwijken**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015) afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a en b inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en ruimte voor laden en lossen moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels of nota wordt gewijzigd, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.



## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

## **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

### **11.1 Bevoegdheid**

#### **11.1.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidsbelasting vanwege het weg - en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  5. de sociale veiligheid.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 12.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 12.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

##### 12.1.3 Uitzondering

Artikel 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

##### 12.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 12.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 12.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### *12.2.4 Uitzondering*

Artikel 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

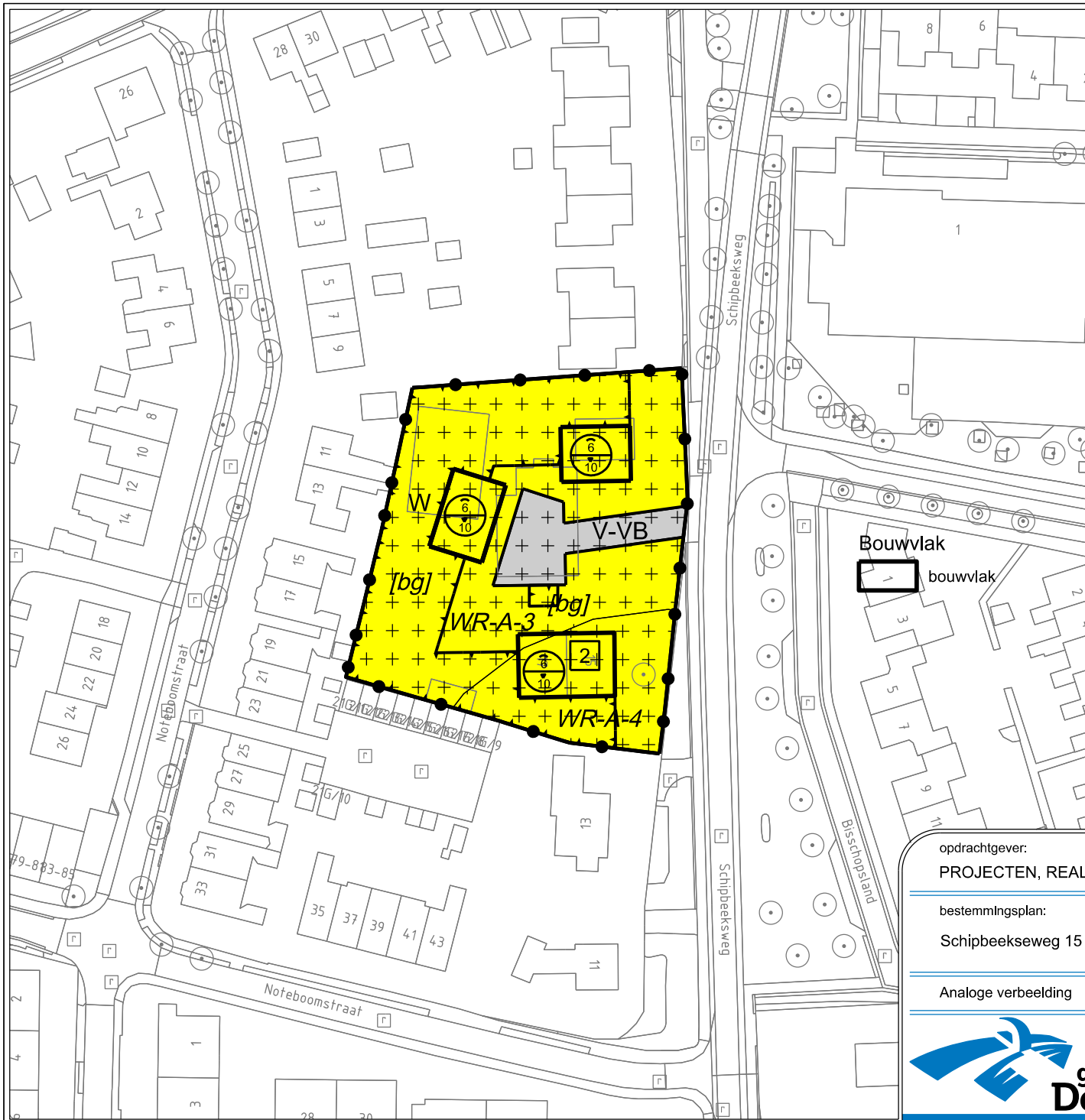
### **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Schipbeeksweg 15 - 17 Bathmen'.



## **Bijlagen bij de regels**

### **Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

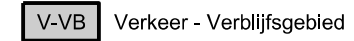


### Plangebied



Plangebiedgrens

### Bestemmingen

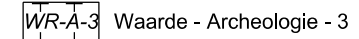


Verkeer - Verblifgebied

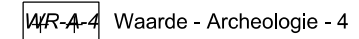


Wonen

### Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie - 3



Waarde - Archeologie - 4

### Bouwvlak



bouwvlak

### Bouwaanduidingen



bijgebouwen

### Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak



maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

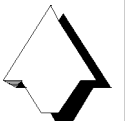


maximum aantal wooneenheden

### Ondergrond



BGT 19-10-2017



opdrachtgever:  
PROJECTEN, REALISATIE EN ONTWIKKELING

bestemmingsplan:  
Schipbeekseweg 15 - 17 Bathmen

Analoge verbeelding

schaal: 1:1000	afm.: A4
status: ontwerp	get.: R.M.
datum: 19-10-2017	opdr.: H.M.
projectnummer: E6014183.	blad: 1 van 1
plan idn: NL.IMRO.0150.P253-OW01	



**Persbericht**  
**27 januari 2018**

## **Nieuwe woningen in Bathmen**

**Bouwbedrijf de Haan uit Diepenveen is van plan om aan de Schipbeeksweg 15-17 de schuren te vervangen door twee woningen. Het bestemmingsplan moet hiervoor worden herzien en ligt vanaf nu zes weken ter visie.**

Wethouder Liesbeth Grijsen: “In Bathmen is behoefte aan levensbestendige, duurzame woonhuizen, met name voor ouderen. Dit plan draagt bij aan een vitaal en leefbaar Bathmen.”

### **Duurzaam**

De twee woningen krijgen geen gasaansluiting. Dat draagt bij aan het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Ook vindt afwatering op eigen terrein plaats. Het groen op het perceel wordt zoveel mogelijk gespaard. Drie bomen moeten voor de bouw worden gekapt. Hiervoor worden 3 bomen teruggeplant.

### **Proces**

Het bestemmingsplan ligt nu 6 weken ter visie. Daarna worden de zienswijzen beantwoord en verwerkt in het bestemmingsplan. Ten slotte volgt besluitvorming in de gemeenteraad. Voor één van de woningen is een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai nodig vanwege de Schipbeeksweg. Dit wordt in het proces meegenomen.