

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Hogeweg 21"

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-000049	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	13-02-2018
Datum	10-01-2018	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	07-03-2018
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager RO	31-01-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	01-02-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	01-02-2018
wethouder RO	31-01-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-02-14

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Hogeweg 21", toelichting en regels
2. Bestemmingsplan "Hogeweg 21", verbeelding

B & W d.d.: 13-02-2018

Besloten wordt:

1. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit "Bestemmingsplan Hogeweg 21" vast te stellen;
2. de stukken aan te bieden aan de raad;
3. de nota en het besluit openbaar te maken, nadat aanvrager is geïnformeerd.

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 aanvrager is geïnformeerd
- 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	Ja

ADVIESRADEN:

Toelichting

Inleiding

De eigenaar van het perceel Hogeweg 21 te Bathmen heeft het plan opgevat de woning op het perceel uit te breiden. Op het perceel is op dit moment het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" van toepassing. De bouwregels van dit bestemmingsplan laten de gewenste uitbreiding van de woning echter niet toe.

De woning is karakteristiek en is nagenoeg aan alle kanten omringd door stedelijke functies. Daarom strekt het voorliggende bestemmingsplan ertoe om de bouwregels die gelden voor het bebouwd gebied van Bathmen, toe te passen op het perceel Hogeweg 21. Door deze wijziging wordt de gewenste uitbreiding van de woning wel mogelijk en blijven de karakteristieke waarden behouden. Om de karakteristieke waarden van de woning te behouden en versterken, wordt het erf opnieuw ingericht.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van uitbreiding van de woning aan de Hogeweg 21 te Bathmen, door de bouwregels voor het bebouwd gebied daarop van toepassing te verklaren. Hiermee blijven de karakteristieke waarden van het perceel behouden.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017

Argumenten voor en tegen

De eigenaar van het perceel Hogeweg 21 te Bathmen heeft het plan opgevat de woning op het perceel uit te breiden. Op het perceel is op dit moment het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" van toepassing. De bouwregels van dit bestemmingsplan laten de gewenste uitbreiding van de woning echter niet toe.

De woning is karakteristiek en is nagenoeg aan alle kanten omringd door stedelijke functies: de algemene begraafplaats in het zuiden, een woonwijk in het westen, het geprojecteerde nieuwe bedrijventerrein aan de Looweg in het noorden en een waterretentiegebied in het oosten. De locatie is daardoor aan te merken als behorend tot het bebouwd gebied.

Daarom strekt het voorliggende bestemmingsplan ertoe om de bouwregels die gelden voor het bebouwd gebied van Bathmen, toe te passen op het perceel Hogeweg 21. Door deze wijziging wordt de gewenste uitbreiding van de woning wel mogelijk. Door het bouwplan kunnen tegelijkertijd de karakteristieke waarden van de woning veiliggesteld worden. Hiertoe wordt ook het erf opnieuw ingericht, conform een erfinrichtingsplan.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen het bouwplan. Geluidsbelasting ten gevolge van de spoorweg bij Bathmen blijft binnen de normen, wanneer in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerreintje aan de Looweg te Bathmen de daarbij behorende geluidswerende voorzieningen worden getroffen. Omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden beperkt. Het betreft immers geen nieuwe woonfunctie, maar slechts een (geringe) uitbreiding van een al bestaande woonfunctie.

Voor het overige zijn er evenmin bezwaren tegen het plan.

Gezien het voorgaande zijn er geen aanvullende motiveringen of tegenprestaties op grond van provinciaal beleid vereist.

Extern draagvlak (partners)

Vooroverleg met de provincie Overijssel is voor dit plan niet nodig.

Met Waterschap Rijn en IJssel is het watertoetsproces doorlopen. Hieruit is gebleken dat het plan niet aan waterhuishoudkundige belangen raakt. Het waterschap heeft aangegeven dat verder vooroverleg niet nodig is.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Financiële consequenties

Het bouwplan is niet aangewezen als exploitatieplanplichtig. Het plan wordt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer uitgevoerd. Plankosten worden verhaald via de Legesverordening.

Aanpak/uitvoering

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad en in de Staatscourant;
-
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

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

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Hogeweg 21"

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2018-000049

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

13 februari 2018

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Hogeweg 21" vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P347-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) en de basisregistratie grootschalige topografie (BGT);
2. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het plan niet is aangewezen als bouwplan waarvoor een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
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 "Hogeweg 21". Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

Kern van het raadsvoorstel

De eigenaar van het perceel Hogeweg 21 te Bathmen heeft het plan opgevat de woning op het perceel uit te breiden. Op het perceel is op dit moment het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" van toepassing. De bouwregels van dit bestemmingsplan laten de gewenste uitbreiding van de woning echter niet toe.

De woning is karakteristiek en is nagenoeg aan alle kanten omringd door stedelijke functies. Daarom strekt het voorliggende bestemmingsplan ertoe om de bouwregels die gelden voor het bebouwd gebied van Bathmen, toe te passen op het perceel Hogeweg 21. Door deze wijziging wordt de gewenste uitbreiding van de woning wel mogelijk en blijven de karakteristieke waarden behouden. Om de karakteristieke waarden van de woning te behouden en versterken, wordt het erf opnieuw ingericht.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van uitbreiding van de woning aan de Hogeweg 21 te Bathmen, door de bouwregels voor het bebouwd gebied daarop van toepassing te verklaren. Hiermee blijven de karakteristieke waarden van het perceel behouden.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel 2017, Algemene wet bestuursrecht

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

De eigenaar van het perceel Hogeweg 21 te Bathmen heeft het plan opgevat de woning op het perceel uit te breiden. Op het perceel is op dit moment het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" van toepassing. De bouwregels van dit bestemmingsplan laten de gewenste uitbreiding van de woning echter niet toe.

De woning is karakteristiek en is nagenoeg aan alle kanten omringd door stedelijke functies: de algemene begraafplaats in het zuiden, een woonwijk in het westen, het geprojecteerde nieuwe

bedrijventerrein aan de Looweg in het noorden en een waterretentiegebied in het oosten. De locatie is daardoor aan te merken als behorend tot het bebouwd gebied.

Daarom strekt het voorliggende bestemmingsplan ertoe om de bouwregels die gelden voor het bebouwd gebied van Bathmen, toe te passen op het perceel Hogeweg 21. Door deze wijziging wordt de gewenste uitbreiding van de woning wel mogelijk. Door het bouwplan kunnen tegelijkertijd de karakteristieke waarden van de woning veiliggesteld worden. Hiertoe wordt ook het erf opnieuw ingericht, conform een erfinrichtingsplan.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen het bouwplan. Geluidsbelasting ten gevolge van de spoorweg bij Bathmen blijft binnen de normen, wanneer in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerreintje aan de Looweg te Bathmen de daarbij behorende geluidswerende voorzieningen worden getroffen. Omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden beperkt. Het betreft immers geen nieuwe woonfunctie, maar slechts een (geringe) uitbreiding van een al bestaande woonfunctie.

Voor het overige zijn er evenmin bezwaren tegen het plan.

Gezien het voorgaande zijn er geen aanvullende motiveringen of tegenprestaties op grond van provinciaal beleid vereist.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd. Het onderhavige plan betreft geen plan dat op grond van de wet als exploitatieplanplichtig is aangewezen. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Plankosten worden verhaald via de Legesverordening.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen.

Ketenpartners/ participatie

Vooroverleg met de provincie Overijssel is voor dit plan niet nodig. Met Waterschap Rijn en IJssel is het watertoetsproces doorlopen. Hieruit is gebleken dat het plan niet aan waterhuishoudkundige belangen raakt. Het waterschap heeft aangegeven dat verder vooroverleg niet nodig is.

Financiële consequenties

Het bouwplan is niet aangewezen als exploitatieplanplichtig. Het plan wordt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer uitgevoerd. Plankosten worden verhaald via de Legesverordening.

Betrokkenheid van de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad.

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op 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 Vaststelling bestemmingsplan "Hogeweg 21"
Voorstelnummer 2018-000049
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 februari 2018, nummer 2018-000049.

BESLUIT

- 1 Het bestemmingsplan "Hogeweg 21" vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P347-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) en de basisregistratie grootschalige topografie (BGT);
- 2 Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het plan niet is aangewezen als bouwplan waarvoor een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
- 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 "Hogeweg 21". Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a 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

Hogeweg 21

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Hogeweg 21

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.P347-VG01

Procedurestatus:

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Beschrijving huidige situatie	11
2.2 Beschrijving toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	21
4.1 Landschap	21
4.2 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	21
4.3 Milieu-aspecten	23
4.4 Leidingen en kabels	30
4.5 Waterhuishouding	30
4.6 Verkeer en parkeren	31
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	33
5.1 Inleiding	33
5.2 RO Standaarden 2012	33
5.3 Planopzet	33
5.4 Handhaving	37
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	39
6.1 Inleiding	39
6.2 Economische uitvoerbaarheid	39
6.3 Resultaten inspraak	39
6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	39
Bijlagen bij de toelichting	41
Bijlage 1 Bijlage archeologisch beleid	43
Planregels	49

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	51
Artikel 1	Begrippen	51
Artikel 2	Wijze van meten	57
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	59
Artikel 3	Wonen	59
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 3	63
Hoofdstuk 3	Algemene regels	67
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	67
Artikel 6	Algemene bouwregels	68
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	69
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	71
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	72
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	73
Artikel 10	Overgangsrecht	73
Artikel 11	Slotregel	75
Bijlagen bij de regels		77
Bijlage 1	Erfinrichtingsplan	77
Bijlage 2	Staat van bedrijfs- en beroepsactiviteiten aan huis	79
Vaststellingsbesluit bestemmingsplan Hogeweg 21		81

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

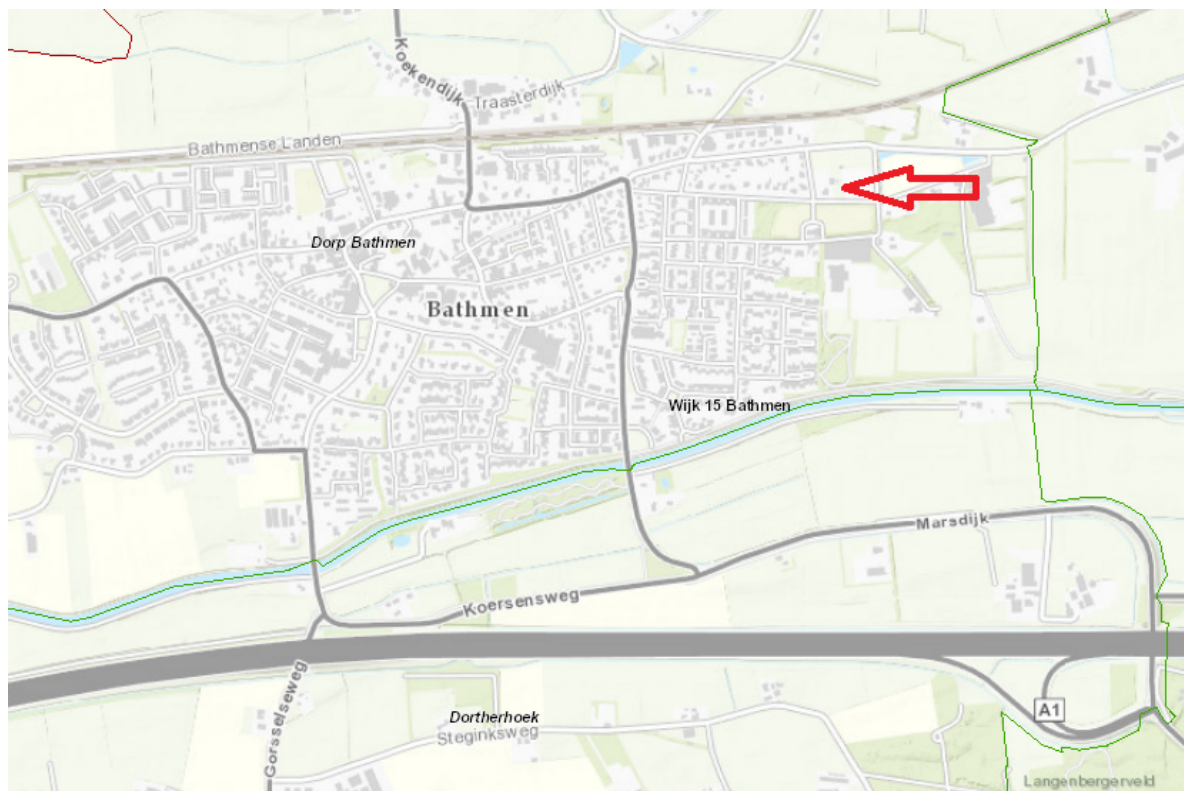
De eigenaar van het perceel Hogeweg 21 te Bathmen heeft het plan opgevat de woning op het perceel uit te breiden. Op het perceel is op dit moment het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" van toepassing. De bouwregels van dit bestemmingsplan laten de gewenste uitbreiding van de woning echter niet toe.

De woning is karakteristiek en is nagenoeg aan alle kanten omringd door stedelijke functies. Daarom strekt het voorliggende bestemmingsplan ertoe om de bouwregels die gelden voor de kom van Bathmen, toe te passen op het perceel Hogeweg 21. Door deze wijziging wordt de gewenste uitbreiding van de woning wel mogelijk en blijven de karakteristieke waarden van de woning behouden. Om de karakteristieke waarden van de woning te behouden en versterken, wordt het erf opnieuw ingericht.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied is gelegen ten noorden van de algemene begraafplaats van Bathmen, in de hoek van de Hogeweg en de Begraafplaatsweg. In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.

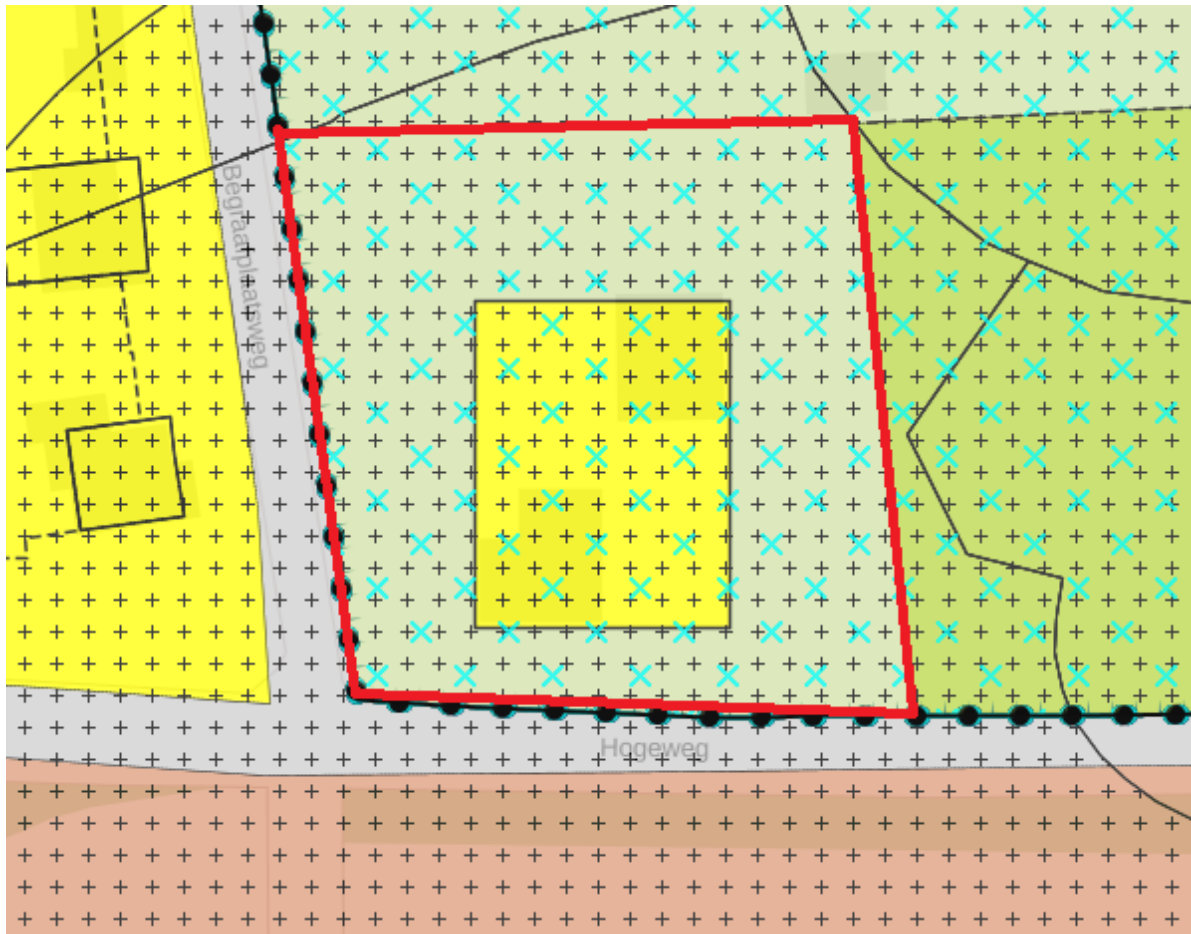


Globale ligging plangebied "Hogeweg 21"

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Hogeweg 21" omvat het perceel Hogeweg 21 te Bathmen. Het perceel is gelegen ten noorden van de algemene begraafplaats, ten oosten van de woonbebouwing van Bathmen, ten zuiden van het geprojecteerde bedrijventerrein aan de Looweg en ten westen van een waterretentiegebied.

De begrenzing van het plangebied "Hogeweg 21" is in de volgende figuur weergegeven.



Begrenzing plangebied "Hogeweg 21"

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening", vastgesteld op 1 maart 2017.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes 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. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het perceel Hogeweg 21 Bathmen is gelegen aan de oostkant van Bathmen, net buiten de bebouwde kom. Aan de westkant van het perceel ligt een woonwijk, aan de zuidkant de algemene begraagplaats, aan de oostkant een waterretentiegebied en aan de noordkant op enige afstand het (geprojecteerde) nieuwe bedrijventerrein aan de Looweg.

Op het perceel staat thans een voormalige boerderij met een inhoud van ca. 640 m³. Deze is al bestemd als woning. Niet het gehele perceel heeft overigens een woonbestemming; de woonbestemming op het perceel is omgeven met een agrarische bestemming. De betreffende gronden zijn echter niet meer agrarisch in gebruik, maar behoren in feite bij de tuin van het perceel Hogeweg 21. Achter de woning staat een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Het asbest bevattende dak van dit gebouw is inmiddels gesaneerd. De rest van het gebouw wordt eveneens afgebroken.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de woning aan de achterzijde uitgebreid met een bijgebouw met daarin een slaapkamer, badkamer en garage op de begane grond en kantoorruimte op de verdieping. Het bijgebouw wordt door middel van een tussenlid verbonden met de woning.

Om het gehele perceel te kunnen gebruiken voor woondoeleinden (inclusief opritten, parkeerplaatsen en tuin) zal de woonbestemming worden uitgebreid over het hele perceel. De (niet meer gebruikte) agrarische bestemming op het perceel verdwijnt.

Het erf wordt heringericht om de karakteristieke waarden van de woning te behouden en te versterken.

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 **Rijksbeleid**

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028. Daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. Het voorliggende bestemmingsplan raakt niet aan deze nationale belangen.

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, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het voorliggende bestemmingsplan raakt niet aan deze nationale belangen.

3.2.3 ***Conclusie Rijksbeleid***

De functies die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 ***Omgevingsvisie Overijssel (2017)***

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 "Beken kleur" is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. Het uitvoeringsinstrument dat aan de Omgevingsvisie is gekoppeld is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 van de provincie. In deze verordening is juridisch vastgelegd dat bij bestemmingsplannen ingegaan moet worden op de verschillende lagen zoals deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Een bespreking van het Uitvoeringsmodel en de beleidskeuzes van de provincie komt aan de orde in de volgende paragraaf (Omgevingsverordening Overijssel).

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De Omgevingsverordening dient als waarborg voor een deel van het beleid dat is neergelegd in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden. Het betreft de volgende artikelen uit de verordening:

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte;
- Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is;
- Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid. Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk gemaakt worden dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn;
- Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Daarbij moet het Uitvoeringsmodel worden toegepast dat in de Omgevingsvisie is neergelegd.

Bovenstaande aspecten worden hieronder verder besproken.

Principe van concentratie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen maar in de uitbreiding van een bestaande woning. Het principe van concentratie is hier dan ook niet van toepassing.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in extra ruimtebeslag doordat de bouwmogelijkheden voor de woning en bijbehorende bouwwerken in geringe mate worden vergroot ten opzichte van de bestaande situatie.

Het ruimtebeslag vindt echter plaats op een locatie die ruimtelijk gezien tot het bebouwde gebied is gaan horen, doordat door de jaren heen de locatie is omringd door stedelijke functies. Om die reden worden in dit bestemmingsplan dan ook de bouwregels toegepast die gehanteerd worden voor het bebouwde gebied, en niet, zoals nu nog het geval is, de bouwregels die gelden voor het buitengebied.

Met het verruimen van de bouwmogelijkheden wordt voldaan aan de woonwensen van de eigenaar van het perceel. Het alternatief was de sloop en herbouw van de woning geweest of nieuwbouw op een andere locatie. Dit is door uitbreiding van bouwmogelijkheden niet aan de orde. Zodoende wordt ruimte zuinig en zorgvuldig gebruikt.

Toekomstbestendigheid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het uitbreiden van de bouwmogelijkheden op het perceel Hogeweg 21 Bathmen. Hierdoor kan de karakteristieke woning op het perceel worden gebruikt voor de woonsituatie die de eigenaar voor de langere termijn voor ogen heeft. Het plan is daarmee toekomstbestendig zoals bedoeld in de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald *of* er een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, *waar* de ontwikkeling past en *hoe* de ontwikkeling uitgevoerd kan worden. De volgende niveaus komen aan de orde: 1. Generieke beleidskeuzes (of); 2. Ontwikkelingsperspectieven (waar); 3. Gebiedskenmerken (hoe).

Het Uitvoeringsmodel is van toepassing op (meer grootschalige) nieuwe ontwikkelingen, waarbij nog sturing kan worden gegeven aan waar en hoe die ontwikkeling plaatsvindt. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een nieuwe ontwikkeling in die zin, dat bouwmogelijkheden worden verruimd ten opzichte van de huidige situatie. De locatie staat dus al vast en de 'waar'-vraag uit het uitvoeringsmodel is daarmee al beantwoord.

Alleen de 'of'-vraag, vertaald naar een toets aan generieke beleidskeuzes, en de 'hoe'-vraag, beantwoord aan de hand van gebiedskenmerken, zijn aan de orde.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, het Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Op provinciaal niveau betreft dit:

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

Het initiatief is integraal beoordeeld, zie hierover de bespreking van de randvoorwaarden in hoofdstuk 4.

In dit voorliggende plan is sprake van uitbreiding van een woning op één specifiek perceel. Er wordt voldaan aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. Regionale afstemming is niet aan de orde, omdat het aantal woningen niet verandert. Om die reden is ook het concentratiebeleid niet van toepassing.

Verder zijn er voor dit bestemmingsplan evenmin belemmeringen vanuit generiek beleid van provincie, Rijk of de gemeente zelf.

Gebiedskenmerken

Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken de provincie van belang vindt en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

Bij elk gebiedskenmerk worden normerende of richtinggevende uitspraken gedaan. Deze uitspraken moeten, voor zover zij zich daarvoor lenen, worden vertaald in de bestemmingsplanregeling.

De gebiedskenmerken zijn als volgt ingedeeld:

- de natuurlijke laag;
- de laag van het cultuurhistorisch landschap;
- de stedelijke laag;
- de laag van de beleving.

1. Natuurlijke laag

In de natuurlijke laag heeft het plangebied het kenmerk 'dekzandvlakte en ruggen'.

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. De ambitie van de provincie is er op gericht de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Het plangebied betreft een relatief klein perceel op de overgang tussen de bebouwing van het dorp Bathmen en het buitengebied. Gezien de schaal van het plangebied en de ligging ervan kunnen kenmerken van het landschap enkel in dit plan moeilijk tot uitdrukking gebracht worden. In ieder geval voorziet het erfinrichtingsplan, waarvan de uitvoering en instandhouding als voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen, in beplanting met natuurlijke, gebiedseigen soorten.

De eisen ten aanzien van het gebiedskenmerk dekzandvlakte en ruggen lenen zich niet voor vertaling in het bestemmingsplan.

2. Laag van het cultuurhistorisch landschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap heeft het plangebied het kenmerk 'oude hoevenlandschap'.

Dit is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Het oude hoevenlandschap is dus een essenlandschap in het klein met een samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en – voormalige – heidevelden. Ordening vanuit de erven, die de 'organische' vormen van landschap volgt. Spinragstructuur vanuit de erven naar de omliggende gronden en tussen de erven.

Het plangebied betreft een relatief klein perceel op de overgang tussen de bebouwing van het dorp Bathmen en het buitengebied. Gezien de schaal van het plangebied en de ligging ervan kunnen kenmerken van het landschap enkel in dit plan moeilijk tot uitdrukking gebracht worden.

De eisen ten aanzien van het gebiedskenmerk dekzandvlakte en ruggen lenen zich niet voor vertaling in het bestemmingsplan.

3. Stedelijke laag

In de stedelijke laag heeft het plangebied de kenmerken 'woonwijken 1955 - nu' en 'informele trage netwerk'.

Het kenmerk 'woonwijken 1955 - nu' ziet op planmatig opgezette uitbreidingswijken die vanaf 1955 op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen zijn gerealiseerd. Voor dit gebiedskenmerk doet de Omgevingsverordening hooguit richtinggevende en inspirerende uitspraken.

Hoewel het plangebied in de Omgevingsverordening dit kenmerk heeft, en het voorliggende plan er in voorziet de bouwregels die gelden voor het bebouwd gebied van Bathmen van toepassing te verklaren, behoort het perceel Hogeweg 21 historisch gezien niet tot een uitbreidingswijk. Het ligt dan ook niet voor de hand om de (richtinggevende en inspirerende) uitspraken uit de Omgevingsverordening ten aanzien van door te vertalen naar het plan.

Het kenmerk 'informele trage netwerk' heeft betrekking op het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien.

Als norm ten aanzien van dit gebiedskenmerk wordt gesteld dat de informele routes en routenetwerken in beeld worden gebracht en een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op de continuïteit van routes.

Het plangebied valt samen met het perceel Hogeweg 21 en omvat geen (gediscontinueerde of andere) paden. De eisen ten aanzien van het gebiedskenmerk 'informele trage netwerk' lenen zich dan ook niet voor vertaling naar het bestemmingsplan.

4. Laag van de beleving

In de laag van de beleving heeft het plangebied het kenmerk 'donkerte'.

De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

De provincie geeft voor dit gebiedskenmerk als richting dat in de donkere gebieden alleen de minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht wordt toegestaan.

De locatie is gelegen aan de rand van Bathmen, naast een woonwijk. Van een donker gebied is hier daarom al geen sprake. De ontwikkeling voorziet in een toename van bebouwing in het plangebied en daarmee potentieel in een toename van binnen- en buitenverlichting, hoewel deze toename ook onder het voorheen geldende bestemmingsplan al mogelijk was. In verhouding tot de gezamenlijke lichtbronnen van Bathmen valt de toename van licht als gevolg van dit plan in het niet.

Het kenmerk 'donkerte' ondervindt geen nadeel van de in dit plan voorgestane ontwikkeling.

3.3.3 **Waterbeheerplan waterschap Rijn en IJssel (2009)**

Het waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rijn en IJssel beschrijft het beleid voor alle taakgebieden. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak ze deze willen bereiken. Het gaat hierbij om onder andere het werken aan veilige dijken, een toekomstgericht watersysteem en samenwerking in de waterketen. Waterschap Rijn en IJssel zet in haar aanpak in op ecologische kwaliteit en respecteert aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Waar mogelijk worden dijken en onderhoudspaden opengesteld voor recreatief gebruik. De maatregelen die in de planperiode uitgevoerd gaan worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen aangegeven.

De watertoets is in het bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 4.5

Waterhuishouding. Deze watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

3.3.4 Conclusie provinciaal beleid

Het plan is niet in strijd met provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling mogelijk, namelijk het vergroten van een woning. Het Structuurplan Deventer 2025 bevat geen specifiek beleid voor ontwikkelingen als hier aan de orde. Het bestemmingsplan past daarom binnen het structuurplan.

3.4.2 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer

Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaat-en energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. Deze periode is verlengd tot 2018. In april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd en besloten dat tot 2018 de uitvoeringsagenda duurzame energie het kader is. De beleidsprioriteit duurzame mobiliteit is aan 8 beleidsprioriteiten toegevoegd. De focus ligt naast duurzame mobiliteit ook op verduurzaming bestaande woningbouw en verduurzaming bedrijven en kantoren. Daarnaast zijn er beleidsprioriteiten over energieneutrale nieuwbouw en gebiedsontwikkeling, partnerschappen, duurzame energiebronnen (zon, wind en biomassa) en de eigen bedrijfsvoering.

De uitvoeringagenda is de leidraad om in samenspraak met externe partners de doelstelling te realiseren. De sleutel zit in samenwerken, partnerschappen en verbinding leggen met economie, innovatie, arbeidsmarkt, wonen en cultuur. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren, de ruimte geven, daarvoor lobbyen en marketing stimuleren.

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG - publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht. Voor zover deze aspecten nog niet in het voorgaande zijn beschreven gaat het om onderstaande aspecten.

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.

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. De gemeente wil de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces.

Meer informatie over het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is te vinden op de gemeentelijke website via: <http://www.deventer.nl/duurzaamheid>.

Het plan voorziet in duurzaamheid doordat het mogelijk wordt gemaakt om bestaande bebouwing uit te breiden. Het alternatief was geweest om de woning te slopen en geheel te herbouwen.

3.4.3 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

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 echter ook ongewenste situaties met zich meebrengen. Zo kan een bepaalde 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 m²;
- 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.

De regels van dit bestemmingsplan zijn op deze beleidsnota gebaseerd.

3.4.4 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)

Bij het beoordelen van bouwplannen binnen het plangebied Hogeweg 21 zal aan de Welstandsnota worden getoetst. Naar verwachting zal het plan om de woning in het plangebied uit te breiden, voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Hoofdstuk 4 **Randvoorwaarden**

4.1 **Landschap**

Hogeweg 21 te Bathmen is een karakteristiek erf (wat betreft bebouwing en beplanting) en is gelegen op de overgang van het dorp en het buitengebied. De landschappelijke kenmerken van het voormalige agrarische erf, bestaande uit een erfbosje, fruitbomen, haag, leilinden en singelbeplanting, worden bij de herinrichting van het erf grotendeels behouden of vervangen door nieuwe beplantingselementen (waaronder een aantal nieuwe leilindes, solitaire bomen en struiken) die passen bij het agrarische karakter van het erf. De nieuwbouw komt aan de achterzijde van de historische boerderij en vormt samen met de nieuwe erfinrichting een geheel.

Uit oogpunt van landschap bestaan er dus geen bezwaren tegen het plan.

4.2 **Archeologie / cultuurhistorie en monumenten**

4.2.1 **Archeologie**

1. Inleiding

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige context van bekende archeologische vindplaatsen. Een uitgebreide onderbouwing van de fysisch geografische bouwstenen van de archeologische verwachtingswaarden is te vinden in het RAAP- rapport 2571: "...Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdrongen zijn... Fysisch- en historische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer".

Vanaf de late middeleeuwen is het verband tussen landschappelijke mogelijkheden en locatiekeuze minder goed in een model te vatten, omdat de mens er steeds meer in slaagt de natuur naar zijn hand te zetten. Juist voor deze periode zijn historische bronnen, zoals kaarten, 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.

2. Het archeologiebeleid en de regels in dit bestemmingsplan

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing (zie hiervoor: Vermeulen, B., 2015). Het archeologiebeleid wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, om de door het bevoegd gezag in een selectiebesluit vrijgegeven gebieden op de beleidskaart op te nemen.

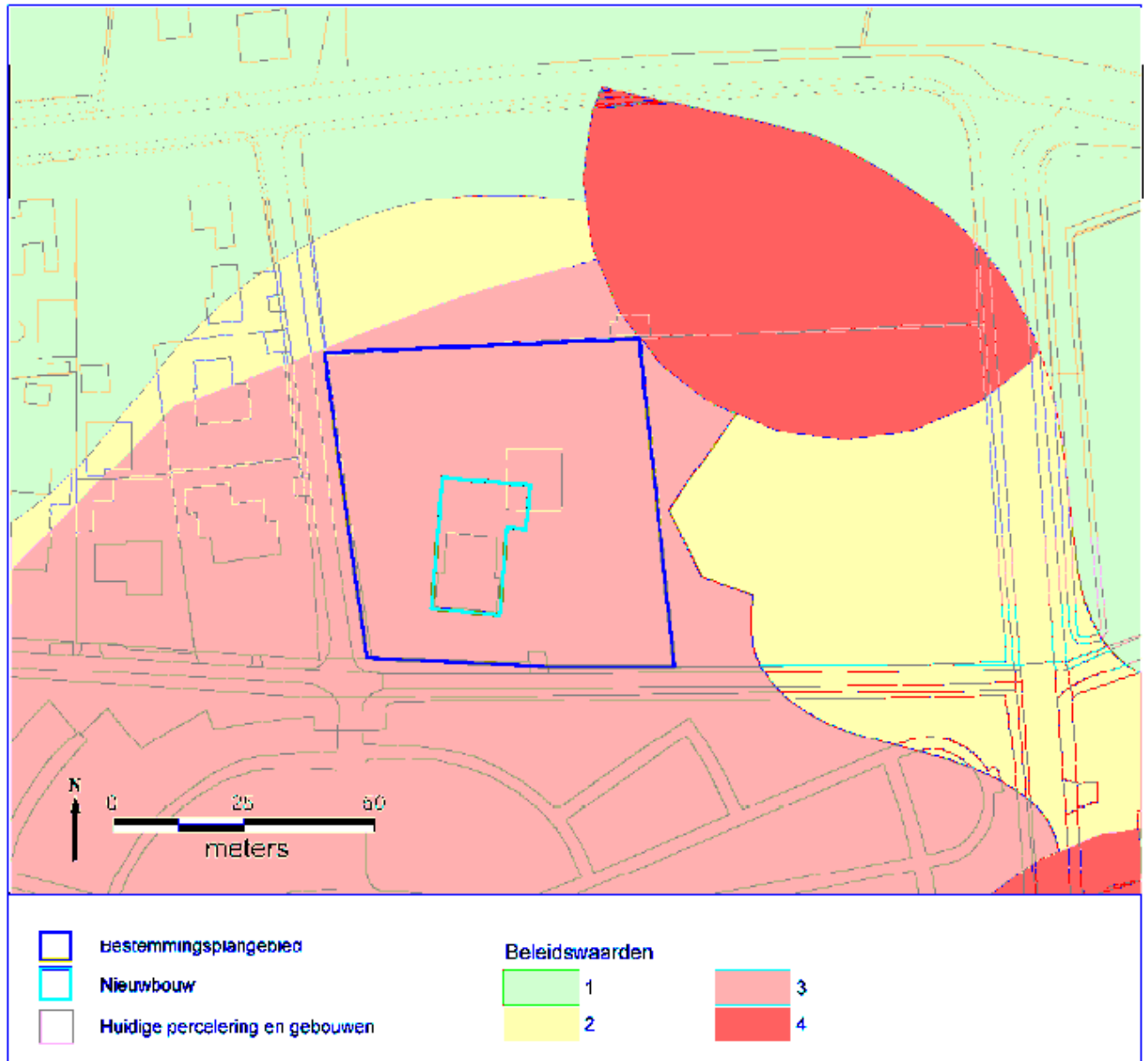
De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie, zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplangebied BP Hogeweg 21 geldt de beleidswaarde '3'.

De beleidswaarden zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen Waarde Archeologie opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarde 2 of hoger kennen. Er is voor gekozen om aan gebieden met beleidswaarde 'Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen.

Waarde - Archeologie 3

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een versterking tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een versterking groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overgelegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

3. Uitsnede beleidskaart



De ligging van het bestemmingsplangebied op de archeologische beleidskaart 2015

4. Conclusie

Uit oogpunt van archeologie bestaan geen bezwaren tegen het plan.

4.2.2 Cultuurhistorie

De schuur op het perceel draagt niet bij aan de karakteristieke waarden van het erf. Er is dan ook geen bezwaar tegen dat deze (verder) gesaneerd wordt.

Door de wijziging van de boerderij wordt het karakteristieke beeld voldoende in stand gehouden. De plaats van de nieuwbouw achter de boerderij past goed in de waardevolle erfstructuur van het karakteristieke erf.

De nieuwbouw wordt ter plaatse van de deeldeuren in de achtergevel verbonden met de nieuwbouw. De achtergevel van de boerderij is karakteristiek. De deeldeuren liggen terug ten opzichte van de gevel.

Om het beeld van de achtergevel zoveel mogelijk in stand te houden, adviseren wij de hoogte van het tussenlid gelijk te maken met de hoogte van het kozijn in de achtergevel. De uitsnijding in de rieten kap hoeft dan niet te worden vergroot. Het beoogde bouwplan voldoet aan dit uitgangspunt.

Hiermee bestaan er uit oogpunt van cultuurhistorie geen bezwaren tegen het plan.

4.2.3 Rijks- en Gemeentelijke monumenten

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

4.2.4 Conclusie

Uit oogpunt van archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg zijn er geen bezwaren tegen het plan.

4.3 Milieu-aspecten

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- trillingen;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie;
- milieueffectrapportage;
- duurzaamheid.

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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 het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. 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.

Toetsing

Aan de westkant van het perceel ligt een woonwijk, aan de zuidkant de algemene begraafplaats, aan de oostkant een waterretentiegebied en aan de noordkant op enige afstand het (geprojecteerde) nieuwe bedrijventerrein aan de Looweg.

Voor het bepalen van de aan te houden 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. De VNG-publicatie geeft richtafstanden voor twee verschillende omgevingstypen ('rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'). Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m

Bij een rustige woonwijk kan gedacht worden aan woongebieden in een rustige omgeving. Gezien de ligging van het plangebied in een rustige omgeving (voorheen bestemmingsplan buitengebied), maakt dat het plangebied te typeren is als rustige woonwijk.

In de omgeving van het plangebied zijn gelegen een begraafplaats, en een geprojecteerd nieuw bedrijventerrein aan de Looweg. Bestaande woningen die dicht op deze functies zijn gelegen zijn bepalender voor de vergunde/gemelde milieu-ruimte van die bedrijven dan de nieuwe woonfuncties binnen het plangebied.

De woonwerkkavels op het te realiseren bedrijventerrein zijn maximaal milieucategorie 2, met een richtafstand 30 meter. De afstand van het plangebied tot het nieuwe bedrijventerrein is minimaal 75 meter. De afstand tot de ingang van de begraafplaats is minimaal 75 meter.

Een voldoende woon- en leefklimaat blijft gegarandeerd ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

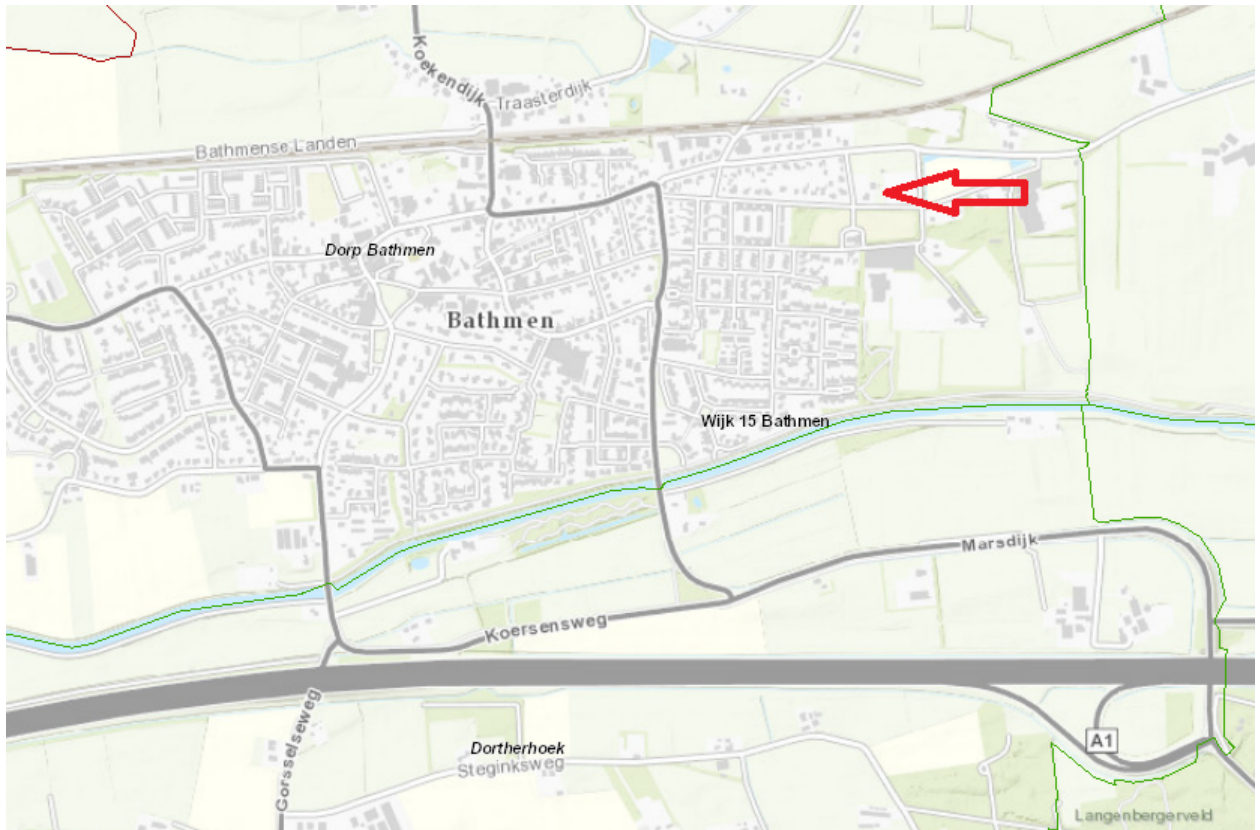
Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.2 Geluid

Wet geluidhinder nieuwe situaties

De ontwikkeling voorziet in omvorming en uitbreiding van de woonfunctie aan de Hogeweg 21 in Bathmen. Het betreft hier een uitbreiding van een bestaande situatie (er is al een woning aanwezig).

Alleen planologisch nieuwe situaties worden getoetst op grond van de Wet geluidhinder.



Locatie Hogeweg 21, Bathmen

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen nabij de Looweg. Het wegverkeerslawaaï vanaf de Looweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Voor het overige is het plangebied gelegen aan wegen waarop de maximumsnelheid 30 km/u bedraagt. Aan het wegverkeerslawaaï van deze wegen hoeft niet getoetst te worden. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Railverkeerslawaaï



Ligging ten opzichte van de spoorweg

Het plangebied is gelegen nabij de spoorweg Deventer-Almelo. De woning Hogeweg 21 zal van het railverkeerslawaai afkomstig van deze spoorweg worden afgeschermd door de geluidswerende maatregelen die zullen worden getroffen ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein aan de Looweg. De geluidbelasting op de gevel van de woning zal daardoor 53 dB bedragen. Dit is onder de voorkeursgrenswaarde van 55 dB die geldt voor woningen. Het plan voldoet daarmee aan de geluidsnormen voor railverkeerslawaai.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

4.3.3 Trillingen

Het plangebied ligt ten zuiden van de spoorbaan Deventer-Almelo, op meer dan 140 m afstand van het spoor.

Binnen het kader van NaNov geluidschermen project is er in opdracht van ProRail voor Oost Nederland trillingsonderzoek uitgevoerd (DPA Cauberg-Huygen, NaNov trillingsonderzoek, 22 september 2015). Uit dit onderzoek blijkt dat op een aantal locaties niet voldaan wordt aan de streefwaarde uit de Richtlijn B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen" van de Stichting Bouwresearch (SBR Richtlijn-B). In het NaNov onderzoek zijn ook contourafstanden vastgesteld van de streefwaarden uit de SBR Richtlijn-B op basis van een prognose voor 2030. Deze contouren bevinden zich op minder dan 100 m van het spoor.

Gezien het NaNov trillingsonderzoek en de afstand van de woning tot de doorgaande sporen is het niet zeer aannemelijk dat de richtwaarde van de SBR-richtlijn B overschreden zullen worden. Trillingshinder is echter niet uit te sluiten, afhankelijk van de lokale ondergrond en fysische eigenschappen van de woning.

Geadviseerd wordt dat er voor het bouwkundig ontwerp van de woning nader onderzoek wordt gedaan naar het voorkomen van trillingshinder met specifieke maatregelen.

Een mogelijke maatregel is het verhogen van de massa van de vloeren van de geprojecteerde woningen. De te nemen maatregelen moeten ervoor zorgen dat V_{\max} niet hoger dan de voelbaarheidsgrens van 0,1 uitkomt.

Het aspect trillingen is niettemin geen belemmering voor het plan.

4.3.4 **Bodem**

De locatie is in gebruik als wonen. In de toekomstige situatie wordt de woonfunctie uitgebreid.

Omdat de uitbreiding ca 100 m² is, is de uitbreiding ondergeschikt aan de huidige woning en is ook in het kader van de omgevingsvergunning, activiteit bouw, geen bodemonderzoek nodig.

Het aspect bodem is daarmee geen belemmering voor dit plan.

4.3.5 **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 (NO₂) knelpunten opleveren.

Voor de stoffen NO₂ en PM10 zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een norm van 25 µg/m³ voor de jaargemiddeldeconcentratie. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ van 200 µg/m³ die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie voor PM10 (50 µg/m³) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden.

De grenswaarde voor het uurgemiddelde van NO₂ wordt in Nederland alleen 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. De voorgenomen ontwikkeling is dan inpasbaar op basis van artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 en NO₂. Dit komt neer op een maximale bijdrage van 1,2 µg/m³ voor beide stoffen. Dit betekent dat wanneer aangetoond kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet meer dan 1,2 µg/m³ 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.

Het Besluit NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Bepaling of de ontwikkeling al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. In de NIBM rekentool worden het aantal extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer ingevoerd. De nieuwe bestemming heeft geen extra verkeersaantrekkende werking, maar is vergelijkbaar met de huidige situatie. Het project is dusdanig kleinschalig, dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het plan mag zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vanuit luchtkwaliteit is er geen belemmering voor het plan.

4.3.6 Externe veiligheid

Algemeen

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt om een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen opgenomen in de regelgeving op dit gebied in de vorm van het plaatsgebonden risico, dat is de kans van één op de miljoen jaar op overlijden ten gevolge van een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen op een bepaalde plaats, en de zogenaamde "oriënterende waarde" van het groepsrisico, de kans op overlijden van een groep mensen ten gevolge van een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarbij geldt, hoe groter de groep, hoe kleiner de kans mag zijn dat dit ongeval kan plaatsvinden. Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. Voor bedrijven is de normstelling vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in het Besluit externe veiligheid transportroutes.

Voor dit plan is het doorgaand spoorverkeer met gevaarlijke stoffen van belang als risicobron. Er zijn verder geen andere risicobronnen die relevant zijn voor dit plan.

Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid

Op 30 september 2015 is door de Raad 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 gebied wat dit bestemmingsplan bestrijkt is in de 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.

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor ligt bij dit plangebied ruim

onder de oriënterende waarde. De locatie is goed bereikbaar voor de hulpdiensten. Ontvluchten van het plangebied is optimaal. Daarnaast verandert de hoogte van het groepsrisico niet, omdat dit plan geen extra wooneenheden mogelijk maakt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3.7 Milieueffectrapportage

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Deze wijziging heeft onder andere betrekking op de nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag en/of melding Activiteitenbesluit milieubeheer waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie (m.e.r.) worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.
- het m.e.r.-beoordelingsbesluit moet bij de vergunningaanvraag worden gevoegd.

Dit betreft aanvragen omgevingsvergunning voor onder andere ruimtelijke ontwikkelingen indien deze activiteit in de D-lijst van de bijlage van het Besluit m.e.r. staan genoemd (stedelijke ontwikkelingsprojecten). Er is geen overgangsrecht van toepassing.

Voor de beoogde ontwikkeling hoeft initiatiefnemer geen aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling in te dienen. Het aantal wooneenheden neemt niet toe en in die zin is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

4.3.8 Ecologie

Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van beschermde natuurgebieden. Beschermde gebieden als het Natura 2000-gebied Rijntakken-IJsseluitwaerden ligt op meer dan zeven kilometer afstand. Het Natuurnetwerk Nederland (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur), onderdeel Traasterbosch, ligt op ongeveer één kilometer afstand. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Bathmen en de aard van de bebouwde kom verandert niet. Het plan voor Hogeweg 21 heeft geen invloed op de doelstellingen voor beide genoemde beschermde gebieden.

Soortbescherming

Beschermde en/of bedreigde planten en diersoorten zijn niet in het plangebied aangetroffen en worden ook niet verwacht (NDDF gegevens, 14 september 2017).

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve invloed op beschermde planten en dieren.

4.3.9 Duurzaamheid

Algemeen

Duurzaamheidthema'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.

Energie

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.

Conclusie

In het kader van de motie 'duurzame nieuwbouw' vragen wij initiatiefnemer bij de uitbreiding van de woning aandacht te besteden aan de verschillende aspecten van duurzaamheid.

4.4 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen. Dit aspect is daarom geen belemmering voor het plan.

4.5 Waterhuishouding

Om te bepalen of een ontwikkeling waterhuishoudkundige belangen raakt, hanteert Waterschap Rijn en IJssel een vragenformulier. Aan de hand van het formulier kan bepaald worden welke procedure er gevolgd moet worden.

Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
			Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	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	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Voor de voorliggende ontwikkeling kunnen alle vragen op het formulier met 'nee' beantwoord worden. Hieruit volgt dat het plan niet aan waterhuishoudkundige belangen raakt. Daarmee is het watertoetsproces doorlopen. Waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven dat verder vooroverleg niet nodig is.

Verder ligt het plangebied buiten het overstroombaar gebied dat in de Omgevingsverordening Overijssel 2017 is aangewezen. Er is daarom geen overstromingsrisicoparagraaf nodig.

4.6 Verkeer en parkeren

In het algemeen kan gesteld worden dat bij de nieuwbouw van bouwwerken de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn. Het plangebied betreft een enkel woonperceel. Het perceel is groot genoeg om aan de eigen parkeerbehoefte voldoen. Aangezien het aantal woningen gelijk blijft, zal de parkeerbehoefte ook gelijk blijven.

Het perceel is gelegen in de hoek van de Hogeweg en de Begraafplaatsweg en ontsluit op deze beide wegen. Dit is in de bestaande situatie al zo en dit verandert niet.

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het plan.

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van dit bestemmingsplan is vormgegeven. De regels en de verbeelding zijn toegesneden op de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij is waar mogelijk aangesloten op de systematiek en regels van het bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen", dat geldt voor het bebouwde gebied van Bathmen.

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

5.2 RO Standaarden 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 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) bevat de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van onder andere bestemmingsplannen, 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 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 betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting is niet juridisch bindend, 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 planregels omtrent 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. Hoofdregeel 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. Hierbij kan gedacht worden aan woongroepen, begeleid zelfstandig wonen etc.

5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

De planregels komen, voor een groot deel van het plangebied, overeen met het huidig gebruik van de grond en van de bebouwing. Ook sluiten de bouwregels grotendeels aan bij de bestaande bebouwing. Dit impliceert dat er voor een groot deel van het plangebied het behoud van de huidige situatie als uitgangspunt geldt.

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 Wonen: Artikel 3

De woning in het plangebied behoort tot de bestemming "Wonen". Deze bestemming omvat ook de tuin en het erf behorend bij de woning.

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.

Dubbelbestemmingen

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 bestemmingsplan betreft dit alleen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3 (Artikel 4). Dit artikel geeft aan dat gronden waarop deze dubbelbestemming van toepassing is, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

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 5: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6: Algemene bouwregels

Het is wenselijk om de aanvullende werking van de gemeentelijke Bouwverordening te beperken tot een aantal specifieke onderwerpen.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt welke soorten van gebruik in ieder geval in strijd zijn met de gegeven bestemmingen in het plan. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

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.

Verder wordt hiermee kleinschalige kinderopvang mogelijk gemaakt en wordt geregeld dat een parkeernorm geldt.

Artikel 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Voornoemde 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 paragraaf 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in paragrafen 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 m² 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 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m².

De verruiming van bouw mogelijkheden die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, valt niet onder één van hierboven genoemde categorieën. Er bestaat daarmee geen verplichting om kosten te verhalen.

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

6.3 Resultaten inspraak

Vanwege de geringe impact van de nieuwe ontwikkeling die in dit bestemmingsplan ligt besloten, is geen inspraak verleend.

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.

Aangezien er bij dit bestemmingsplan geen Rijksbelangen in het geding zijn, is er van afgezien de diensten van het Rijk over dit bestemmingsplan te raadplegen.

Het plan valt in één van de categorieën waarvande provincie heeft aangegeven dat vooroverleg niet nodig

is. Het betreft het uitbreiden van een bestaande woning tot een afstand van maximaal 10 m van de woning.

Waterschap Rijn en IJssel heeft in het kader van het watertoetsproces geadviseerd dat het plan geen waterhuishoudkundige belangen raakt. Verder vooroverleg is niet nodig.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bijlage archeologisch beleid

Bijlage

Bestemmingsplan Hogeweg 21

Gemeente Deventer

Van verwachting naar beleid

1. Inleiding

In deze bijlage is in algemene zin beschreven hoe het archeologiebeleid tot stand is gekomen. Het archeologiebeleid is gebaseerd op de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Deventer. Meer informatie is te vinden in het achtergrondrapport bij de archeologische verwachtingskaart.³

De gemeente geeft in haar archeologiebeleid aan op welke wijze rekening gehouden moet worden met mogelijke archeologische waarden in de bodem. Op de beleidskaart is voor elke locatie in de gemeente te zien welke archeologische regels van toepassing zijn. De onderbouwing van de gehanteerde regels is beschreven in het achtergrondrapport bij de beleidskaart: *'Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid'*.⁴

2. De archeologische verwachting

Onder archeologische verwachting wordt de kans op het voorkomen van archeologische resten verstaan. Meer specifiek zegt een archeologische verwachting iets over de relatieve dichtheid waarin archeologische resten (vondst- en/of spoorcomplexen) kunnen voorkomen. De archeologische verwachting is opgebouwd uit fysisch geografische kenmerken en historische en archeologische data.

Fysische geografie

De verwachtingskaart heeft een sterk fysisch geografische basis. Uit de archeologische onderzoeken die plaats hebben gehad in de gemeente Deventer en in omliggende gebieden zijn op grond van geomorfologische en geologische kenmerken en de bodemgesteldheid verschillende landschappen onderscheiden, die ieder een eigen ontwikkeling en bewoningsmogelijkheden hebben gekend. De hogere delen van het landschap waren vaak al in de prehistorie door mensen in gebruik. De lagere delen zijn minder intensief gebruikt en werden vaak pas in de middeleeuwen of de nieuwe tijd bewoonbaar. Op basis van geomorfogenetische kenmerken zijn drie verwachtingszones voor archeologische resten uit met name de prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen onderscheiden: zones met een hoge, middelmatige en lage verwachte dichtheid aan archeologische resten.

Het bestemmingsplangebied ligt op een hoge dekzandduin dat is afgedekt met een plaggendek. Er geldt voor dit terreintype een hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten uit vooral de prehistorie (waaronder erven en grafvelden).⁵ Aan de dekzandduin is een hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten (erven en grafvelden) uit de perioden prehistorie tot en met de middeleeuwen toegekend. Voor het gebied geldt tevens dat eventueel aanwezige archeologische resten afgedekt zijn door een dik plaggendek van meer dan 50 cm dikte waardoor deze waarschijnlijk goed geconserveerd zijn.

Historische verwachting

Vanaf de middeleeuwen ging de mens het landschap naar zijn hand zetten. Op basis van historische bronnen (zoals kaarten en geschriften) zijn locaties van historische elementen met een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten aangewezen. Deze verwachting is weer vertaald naar de beleidswaarden op de beleidskaart en heeft geleid tot de waarden zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Een gedetailleerdere beschrijving van de historische elementen en de onderbouwing van de hieraan gekoppelde beleidscategorieën is te vinden in de rapportages bij de archeologische verwachtingskaart⁶ en de archeologische beleidskaart⁷. Deze rapportages maken onderdeel uit van de onderbouwing bij dit bestemmingsplan.

³ Willemse *et al.*, 2013.

⁴ Vermeulen, 2015.

⁵ Zie voor een uitgebreidere beschrijving en onderbouwing: Willemse *et al.*, 2013, 126-127.

⁶ Willemse *et al.*, 2013.

⁷ Vermeulen, 2015.

Rondom het bestemmingsplangebied liggen enkele historische elementen, dit zijn oude boerderijen met een bijbehorend erf. Binnen het bestemmingsplangebied zelf zijn geen (bekende) historische elementen aanwezig, waardoor de archeologische verwachting ter plaatse uitsluitend op de fysische geografie is gebaseerd.

3. Vrijstellingen

De *dieptevrijstelling* is de diepte tot waarop werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden mogen worden uitgevoerd. Over het algemeen geldt een vrijstellingsdiepte van 0,5 meter. Alleen voor die locaties waar sporen zich naar alle waarschijnlijkheid direct onder maaiveld bevinden, wordt een dieptevrijstelling van slechts 0,3 m gehanteerd. Dit geldt voor de binnenstad en voor hele kwetsbare gebieden in het overige gebied van de gemeente. Binnen dit bestemmingsplan is laatstgenoemde dieptevrijstelling niet van toepassing.

De oppervlaktevrijstellingsgrens is volgens de huidige wetgeving op 100 m² gesteld. Hiervan kan echter onderbouwd naar boven en beneden worden afgeweken. Voor de binnenstad is deze grens aantoonbaar te ruim. Daarom worden voor de binnenstad verschillende, veelal striktere grenzen gehanteerd. In het overige gebied worden in veel gevallen juist ruimere vrijstellingsgrenzen toegepast. De onderbouwing van de gehanteerde vrijstellingsgrenzen is beschreven in het rapport *Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid* dat is uitgegeven in de serie *Interne Rapportages Archeologie Deventer 74*.⁸ Voor een gedetailleerde onderbouwing van de vrijstellingsgrenzen die gehanteerd worden in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar deze rapportage.

4. Beleidswaarden

De beleidskaart van de gemeente Deventer kent acht verschillende waarden en hanteert per waarde bepaalde vrijstellingsgrenzen.

Regime	≥ 0 m ²	> 5 m ²	> 10 m ²	> 40 m ²	> 100 m ²	> 200 m ²	> 500 m ²	> 1000m ²	> 2500 m ²	> 10000 m ²	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

Gebieden met beleidswaarde **0** zijn gebieden waar geen rekening (meer) hoeft te worden gehouden met archeologische resten, omdat de bodem volledig is verstoord. De overige waarden zijn gebaseerd op de kans dat archeologische resten worden gevonden. Bij waarde 1 is de kans op archeologische resten het kleinst. Bij waarde 7 is die kans het grootst. Bij een kleine kans kunnen meer werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd dan bij een grote kans.

Beleidswaarde 3 – Hoge verwachtingswaarde

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² 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 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een

⁸ Vermeulen, 2015.

verstoring groter dan 500 m² 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.

Meer dan één waarde

De vrijstellingsgrenzen in de tabel gaan uit van de situatie dat de volledige ingreep gelegen is binnen één beleidswaarde. In de praktijk zijn er ook ingrepen die gelegen zijn binnen meerdere beleidswaarden. Uitgangspunt is hierbij dat beleidswaarden cumulatief zijn. Een gebied met beleidswaarde archeologie 3 heeft automatisch ook beleidswaarde archeologie 2 en lager, een gebied met beleidswaarde archeologie 4 automatisch ook beleidswaarde archeologie 3 en lager, enzovoort. Om de oppervlakte van elke beleidswaarde binnen de ingreep te bepalen worden dus bij de oppervlakte van deze beleidswaarde steeds ook de oppervlakten van alle hogere beleidswaarden binnen de ingreep opgeteld. Van laag naar hoog worden deze oppervlakten daarna per beleidswaarde archeologie getoetst aan de vrijstellingsgrenzen die voor die beleidswaarde archeologie van toepassing zijn. Dit bepaalt welk regime er geldt voor de gebieden met de getoetste beleidswaarde. De afweging bepaalt tevens het minimale regime dat geldt in de gebieden die een hogere beleidswaarde kennen. Aansluitend wordt de daaropvolgende hogere beleidswaarde getoetst. Indien op basis van deze toets een zwaarder regime wordt toegekend, is dat alleen van toepassing op deze beleidswaarde en eventuele hogere beleidswaarden. Indien het regime op basis van deze toets lager uitvalt dan dat op basis van de eerder getoetste lagere beleidswaarde blijft het minimale regime van deze lagere beleidswaarde van toepassing.

5. Voorwaarden omgevingsvergunning

Welke vorm van archeologisch onderzoek noodzakelijk is, hangt af van het soort en de vorm van de ingreep. De juiste vorm van archeologisch onderzoek kan pas worden bepaald, indien de verstoringsdiepte en de begrenzing van de geplande bodemingrepen bekend zijn. Deze gegevens worden waar nodig in de bureaustudie gekoppeld aan de inhoudelijke gegevens over de locatie. Op basis daarvan kunnen aan de vergunning al dan niet voorwaarden worden verbonden. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de mogelijke voorwaarden bij een omgevingsvergunning.

Geen voorwaarden

Wanneer uit de aanvraag blijkt, dat het terrein of delen daarvan al eerder verstoord zijn en de nieuw te verstoren oppervlakte daarmee kleiner wordt dan de aangegeven ondergrens, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. In deze gevallen zullen geen archeologische voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Voorwaarden (behouden) in omgevingsvergunning

Wanneer eventuele archeologische resten bedreigd worden door verstoring, dienen eerst de mogelijkheden voor behoud van de archeologische resten in de bodem (*in situ*) te worden onderzocht. Hierbij kan worden gedacht aan het treffen van beschermende maatregelen, zoals een verschuiving van de nieuwbouwlocatie naar een gebied met een lagere verwachting of een minder verstorende manier van funderen.

Meldingsplicht

In die gevallen waar de aanwezigheid van archeologische resten niet kan worden uitgesloten maar de informatiedichtheid en –waarde ten opzichte van de inspanning van een volledig archeologisch onderzoek echter te klein uitvallen, kan aan de omgevingsvergunning een meldingsplicht worden gekoppeld. Hierbij moet de start van de grondwerkzaamheden worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog. Er kan op deze manier een afspraak gemaakt worden voor een bezoek tijdens de werkzaamheden, een archeologische waarneming. Tijdens de archeologische waarneming zullen de resten in grote lijnen worden gedocumenteerd. Aan de waarneming zijn voor de aanvrager geen kosten verbonden. Wel dient hiervoor in overleg met de gemeentelijk archeoloog enige tijd te worden ingepland.

Archeologisch Onderzoek

Indien uit het advies blijkt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is, hangt het vervolgtraject af van de oppervlakte van de geplande nieuwbouw of werkzaamheden. De vorm van archeologisch onderzoek wordt bepaald wanneer de verstoringsdiepte en de begrenzing van geplande bodemingrepen bekend zijn. Deze gegevens worden in het rapport gekoppeld aan de inhoudelijke gegevens over de locatie. Op basis daarvan kunnen aan de omgevingsvergunning al dan niet voorwaarden worden verbonden.

Wanneer de oppervlakte kleiner is dan 2.500 m² worden zo nodig ter plaatse controleboringen uitgevoerd om de intactheid van de bodem te controleren en eventueel de archeologische verwachting bij te stellen. Bij oppervlaktes tot 2.500 m² zijn deze boringen voor rekening van de Gemeente Deventer. Bij grotere oppervlaktes dient een archeologisch booronderzoek uitgevoerd te worden ter controle van de intactheid van de bodem en archeologische verwachting. Dit onderzoek is voor rekening van de aanvrager. Indien uit de boringen blijkt dat de bodemopbouw intact is en de archeologische verwachting door resultaten van het booronderzoek wordt bevestigd, dient archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

Bij kleinere oppervlaktes kan in overleg met de (gemeentelijk) archeoloog worden gekozen voor het archeologisch begeleiden van het ontgraven van de bouwkuip. Bij grotere oppervlaktes zal het vervolgonderzoek worden uitgevoerd in de vorm van proefsleuven. De kosten voor dit onderzoek zijn in beide gevallen voor rekening van de aanvrager. Wanneer proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd wordt op basis van de resultaten bepaald of en welke van de eventuele archeologische resten definitief dienen te worden opgegraven. Ook dit onderzoek is voor rekening van de aanvrager. Wanneer alle geselecteerde resten zijn onderzocht, kan worden gestart met de bouw.

6. Literatuur

Vermeulen, B., 2015. *Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid.* (Interne Rapportages Archeologie Deventer 74), Deventer.

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.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Hogeweg 21 met identificatienummer NL.IMRO.0150.P347-VG01 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 *bebouwing:*

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

1.6 *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;

1.7 bed & 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;

1.8 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.9 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;

1.10 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;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 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;

1.13 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;

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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

1.20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.21 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;

1.22 gebouw:

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

1.23 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;

1.24 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

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

1.25 overig bouwwerk

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

1.26 overkapping:

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

1.27 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;

1.28 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;

1.29 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;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 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;

1.33 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 1 juli 2008 (Stb. 2006, 566) houdende vaststelling van nieuwe planregels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.34 wijziging:

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

1.35 woning/wooneenheid:

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

1.36 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.37 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 dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 *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.

2.5 *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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 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 7.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.5.1;

met de daarbij behorende

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
- d. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1.000 m², niet meer dan 100 m² bedragen;
 3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m², niet meer dan 150 m² bedragen.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' mogen de goothoogte, de bouwhoogte en de dakhelling niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande maten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en de bouwhoogte over 70% van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag bebouwing uitsluitend worden opgericht met een bouwhoogte die niet minder dan 3 m bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse uitsluitend een draagconstructie ten behoeve van het hoofdgebouw is toegestaan;

- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-overbebouwing' mag een overbouwing worden gerealiseerd waarbij de hoogte van de onderkant van de overbouwing gelijk is aan de onderkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' dienen de woningen aangegebouwd te zijn;
- i. in afwijking van het hiervoor bepaalde zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitsluitend bestaande gebouwen toegestaan' uitsluitend de bestaande gebouwen toegestaan.

3.2.3 *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', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m bedragen, of niet meer dan 0,50 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- 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. in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d en het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b en c mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stal' bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 160 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
 - 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m² 0 m bedragen;
 - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. overkappingen dienen 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 m² 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.

3.3 *Afwijken van de bouwregels*

3.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.2 onder b en worden toegestaan dat de voorgevel van een hoofdgebouw achter de voorgevel-bouwgrens wordt gebouwd;
- b. artikel 3.2.2 onder c en worden toegestaan dat de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw wordt verhoogd met ten hoogste 2 m, ten behoeve van de realisering van een dakopbouw of een dakkapel;
- c. artikel 3.2.3 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 bedraagt, of niet meer bedraagt dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² 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.
- d. artikel 3.2.3 onder f worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

3.3.2 *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.

3.4 *Specifieke gebruiksregels*

- a. Onder een strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving ten behoeve van het vergroten van het hoofdgebouw met aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen 'Erfinrichtingsplan', teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing met behoud van karakteristieke waarden;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving ten behoeve van het vergroten van het hoofdgebouw met aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na het in werking treden van dit bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen 'Erfinrichtingsplan', teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing met behoud van karakteristieke waarden.

3.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

3.5.1 *Ten behoeve van zorgwoningen*

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder b, kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

3.5.2 *Ten behoeve van een andere erfinrichting*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 ten behoeve van een andere erfinrichting, mits de landschappelijke en karakteristieke waarden niet worden aangetast.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 3

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 4.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 200 m²;
- waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiverkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 4.1, verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
 1. 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, of
 2. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

4.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in lid 4.2.1 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:

- 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.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- op en in de gronden als bedoeld in artikel 4.1, en

- over een oppervlakte groter dan 200 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- 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 beplanting die dieper wortelt dan 0,50 m.;
- 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;

voor zover deze werken of werkzaamheden bodemverstoringen met een diepte van meer dan 0,50 m onder maaiveld tot gevolg hebben.

4.3.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in artikel 4.3.1 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 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 ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan.

4.3.3 *Archeologisch rapport*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 is verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

4.3.4 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning 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.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologie - 3' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 *Bestaande afstanden en maten*

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, locatie 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, locatie of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

6.2 *Loopbruggen, trappen, galerijen en dergelijke bouwonderdelen*

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels zijn bestaande loopbruggen, trappen, galerijen en dergelijke bouwonderdelen, ten behoeve van de ontsluiting van bovenwoningen en die rechtens tot stand zijn gekomen, toegestaan, waarbij de bestaande maatvoering toegestaan is.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 *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.

7.2 *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 2 Staat van bedrijfs- en beroepsactiviteiten 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 m² 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 Breakfast-voorziening 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.

7.3 *Kleinschalige kinderopvang*

7.3.1 *Gebruiksregels*

Gebruik van ruimten binnen een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw, 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 op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben.

7.3.2 Toepassingsbereik

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing op:

- a. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen), die geheel of gedeeltelijk ligt binnen de bestemming 'Leiding - Gas';
- b. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' of 'Veiligheidszone - munitie';
- c. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een straal van 160 meter vanaf gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - risicobron';
- d. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een jaargemiddelde magneetveld langs hoogspanningslijnen hoger dan 0,4 microtesla (μT).

7.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen

- a. Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in hoofdstuk 2 sprake is van een parkeerbehoefte, dan moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vaststaan dat in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer" en de "Nota parkeernormen".
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels en de "Nota parkeernormen" worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

7.5 Laden en lossen

Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in hoofdstuk 2 sprake is van behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, dan moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 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 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 *Bevoegdheid*

9.1.1 *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. er dient te zijn voldaan aan alle geldende milieukwaliteitseisen;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de parkeersituatie en de sociale veiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 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.

10.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering

Artikel 10.1.1 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.

10.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

10.2.1 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.

10.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, 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.

10.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, 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.

10.2.4 Uitzondering

Artikel 10.2.1 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Hogeweg 21'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Gemengde struikachtige deels
inheemse beplanting. Aantrekkelijk
voor vogels en vele andere spontane
bezoekers uit de natuur.

Grasveld

Terras

Bomen

Fruittbomen

Bestaande schuur word
gesloopt. ca. 10.56x12.73 m

Grint

Als pad en hemelwateropvang

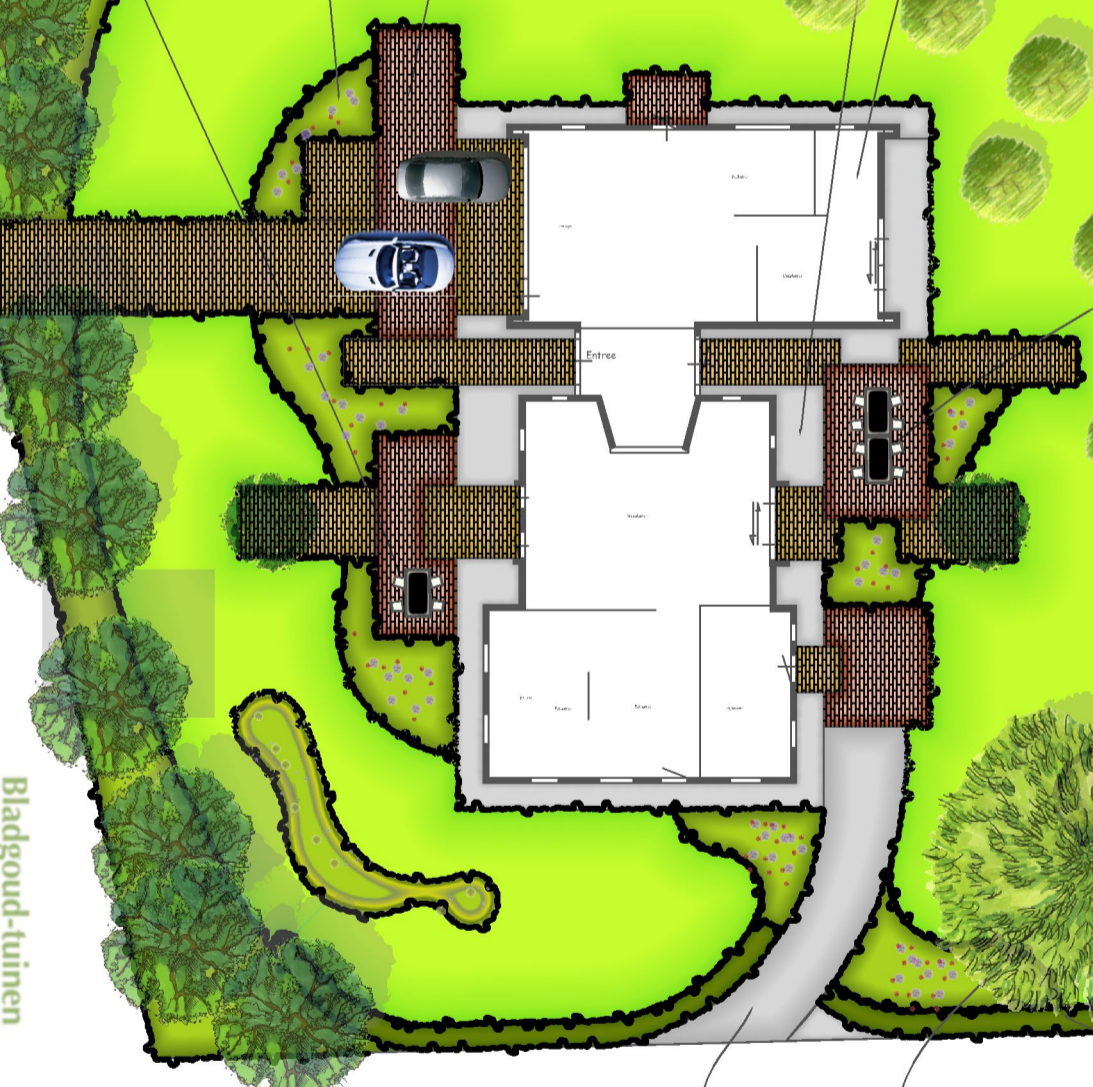
Wilde bloemen
aantrekkelijk voor
bijen.

Gebakken klinkers

Bosplantsoen
met deels gehandhaafde
bomen

Prairieborder
of bloeiende
vaste planten
border. Aantrekkelijk
voor vlinders

Terras



Beukenhaag

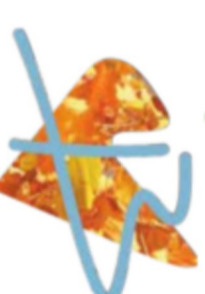
Boom

Bestaande inrit

fam. Cloosterman
Hogeweg 21 Bathmen
Tuin rondom woonboerderij

Onderwerp Erfinrichtingsplan
Datum 8 september 2017
Schaal Passend op pagina
Ontwerp Bladgoud-tuinen
Tekenaar Wilco Bokseveld
Bestand

Bladgoud-tuinen



Een tuin uit 't hart klopt...

Een tuinontwerp schipt orde
In de slimste tuin kan je
alles doen wat je wilt.

Makkelijk leven in je tuin
Een fijne levende tuin maak je met
onderhoudsarme planten.

De schaduwlounge
Met hout, staal en doeken,
maken we het terras speciaal.

Bijlage 2 Staat van bedrijfs- en beroepsactiviteiten aan huis

Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-Code		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES			
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel	Bodem	Lucht
01		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0111, 0113	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112	B	Autobeklederingen	0	0	10	10	10	1	1G	1		
0112		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0122		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1		
0124	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0124		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0125		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0125		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10	D	1	1P	1	
0125	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1		
0125	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014	A	Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	D	1	2P	1	
0142		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1		
02		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1		
020		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0501.2		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0502	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10	D	1	1P	1	

Vaststellingsbesluit bestemmingsplan Hogeweg 21

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Hogeweg 21

Raadsvergadering :	Politieke markt d.d.:
Agendapunt :	Portef.houder : weth. Grijsen
Voorstelnummer :	BenW-besluit d.d. :
Team :	Team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Voorstel

Wij stellen u voor om:

1. Het bestemmingsplan "Hogeweg 21" vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P347-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) en de basisregistratie grootschalige topografie (BGT);
2. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het plan niet is aangewezen als bouwplan waarvoor een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
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 "Hogeweg 21". Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

Kern van het raadsvoorstel

De eigenaar van het perceel Hogeweg 21 te Bathmen heeft het plan opgevat de woning op het perceel uit te breiden. Op het perceel is op dit moment het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" van toepassing. De bouwregels van dit bestemmingsplan laten de gewenste uitbreiding van de woning echter niet toe.

De woning is karakteristiek en is nagenoeg aan alle kanten omringd door stedelijke functies. Daarom strekt het voorliggende bestemmingsplan ertoe om de bouwregels die gelden voor de kom van Bathmen, toe te passen op het perceel Hogeweg 21. Door deze wijziging wordt de gewenste uitbreiding van de woning wel mogelijk en kunnen karakteristieke waarden behouden blijven. Om de karakteristieke waarden van de woning te behouden en te versterken, wordt het erf opnieuw ingericht.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van uitbreiding van de woning aan de Hogeweg 21 te Bathmen, door de bouwregels voor het bebouwd gebied daarop van toepassing te verklaren. Hiermee blijven de karakteristieke waarden van het pand behouden.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel 2017, Algemene wet bestuursrecht

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

De eigenaar van het perceel Hogeweg 21 te Bathmen heeft het plan opgevat de woning op het perceel uit te breiden. Op het perceel is op dit moment het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" van toepassing. De bouwregels van dit bestemmingsplan laten de gewenste uitbreiding van de woning echter niet toe.

De woning is karakteristiek en is nagenoeg aan alle kanten omringd door stedelijke functies: de algemene begraafplaats in het zuiden, een woonwijk in het westen, het geprojecteerde nieuwe bedrijventerrein aan de Looweg in het noorden en een waterretentiegebied in het oosten. De locatie is daardoor aan te merken als behorend tot het bebouwd gebied.

Daarom strekt het voorliggende bestemmingsplan ertoe om de bouwregels die gelden voor het bebouwd gebied van Bathmen, toe te passen op het perceel Hogeweg 21. Door deze wijziging wordt de gewenste uitbreiding van de woning wel mogelijk. Door het bouwplan kunnen tegelijkertijd de karakteristieke waarden van de woning veiliggesteld worden. Hiertoe wordt ook het erf opnieuw ingericht, conform een erfinrichtingsplan.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen het bouwplan. Geluidsbelasting ten gevolge van de spoorweg bij Bathmen blijft binnen de normen, wanneer in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerreintje aan de Looweg te Bathmen de daarbij behorende geluidswerende voorzieningen worden getroffen. Omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden beperkt. Het betreft immers geen nieuwe woonfunctie, maar slechts een (geringe) uitbreiding van een al bestaande woonfunctie.

Voor het overige zijn er evenmin bezwaren tegen het plan.

Gezien het voorgaande zijn er geen aanvullende motiveringen of tegenprestaties op grond van provinciaal beleid vereist.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd. Het onderhavige plan betreft geen plan dat op grond van de wet als exploitatieplanplichtig is aangewezen. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Plankosten worden verhaald via de Legesverordening.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen.

Ketenpartners/ participatie

Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiële consequenties

Plankosten worden verhaald via de Legesverordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Betrokkenheid van de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad.

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op 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

Bijlagen

1. bestemmingsplan Hogeweg 21 (toelichting met bijlagen, regels met bijlagen, verbeelding)

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Hogeweg 21

Raadsvergadering : pm

Agendapunt : pm

Voorstelnummer : pm

Team : Team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Politieke markt d.d.: pm

Portef.houder : weth. Grijsen

BenW-besluit d.d. : pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ■, nummer , Team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling.

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan "Hogeweg 21" vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P347-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) en de basisregistratie grootschalige topografie (BGT);
2. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het plan niet is aangewezen als bouwplan waarvoor een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
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 "Hogeweg 21". Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

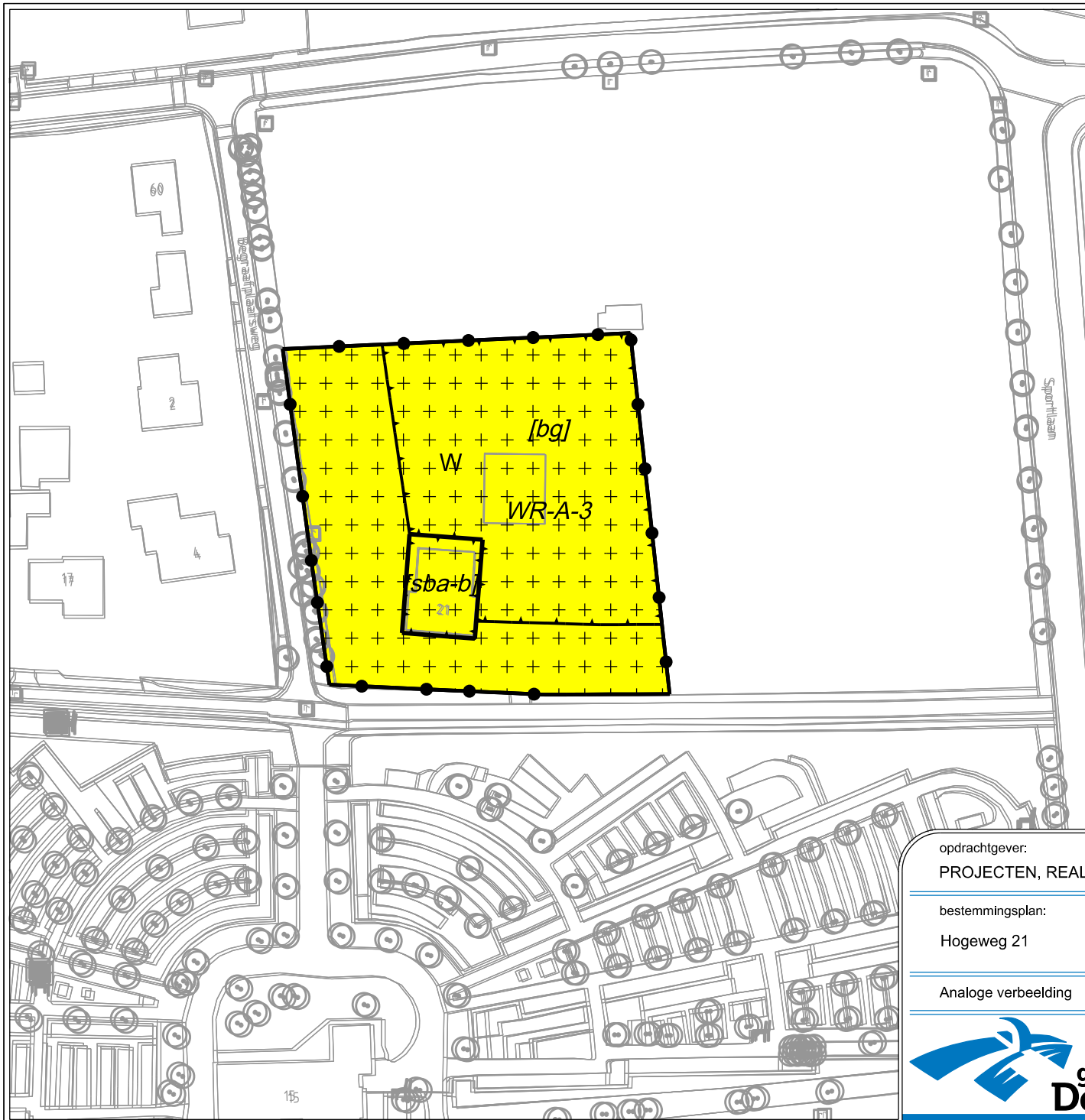
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van ...

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. S.J. Peet

ir. A.P. Heidema



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A-3 Waarde - Archeologie - 3

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg] bijgebouwen

[sba-b] specifieke bouwaanduiding - bestaand

Overige verklaring

BGT versie 01-09-2017



opdrachtgever:
PROJECTEN, REALISATIE EN ONTWIKKELING

bestemmingsplan:
Hogeweg 21

Analoge verbeelding

schaal: 1:1000	afm.: A4
status: vastgesteld	get.: R.M.
datum: 31-01-2018	opdr.: W.B.
projectnummer: E6.012.186	blad: 1 van 1
plan idn: NL.IMRO.0150.P347-VG01	



Stadhuis
Grote Kerkhof 1
7411 KT Deventer
tel. (0570) 693911
fax (0570) 693429
e-mail: gemeente@deventer.nl