

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Herontwikkeling Dorpsstraat 2 Bathmen

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 25-04-2023
Notanummer	: 2023-324
Datum	: 25-04-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: 20230406 AOK + bijlagen en begl brf Dorpsstraat 2 Bathmen.pdf,221019 concept Nota van uitgangspunten Dorpsstraat 2 (1).docx, Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan.docx, Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan.docx

### Parafering

<li>17-04-2023: Teammanager Beleid</li><li>17-04-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 21-04-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 18-04-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

4-05-2023

B & W d.d.: 25-04-2023

### Besluit

1. De Nota van Uitgangspunten Dorpsstraat 2 Bathmen vast te stellen
2. De anterieure overeenkomst ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Dorpsstraat 2 te Bathmen aan te gaan
3. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Chw Dorpsstraat 2 Bathmen"
4. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Chw Dorpsstraat 2 Bathmen"
5. Het ontwerp bestemmingsplan "Chw Dorpsstraat 2 Bathmen" ter inzage te leggen conform artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening

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

### Inleiding

Op 15 februari 2022 is door uw college een intentieovereenkomst vastgesteld over de planontwikkeling aan de Dorpsstraat 2 in Bathmen. Het plan omvat de sloop van de bedrijfswoning met winkelruimte en daarna te herverkavelen ten behoeve van 2 vrijstaande levensloopbestendige woningen en een verbreding van het openbare trottoir ter plaatse. In de daaropvolgende intentiefase is door de gemeente een Nota van Uitgangspunten voor de locatie opgesteld. Tevens is er een anterieure overeenkomst (AOK) opgesteld waarin afspraken zijn vastgelegd voor het vervolgtraject. Gelijktijdig heeft de initiatiefnemer een bestemmingsplan laten opstellen.

Ter besluitvorming ligt de Nota van Uitgangspunten voor, de anterieure overeenkomst en tenslotte het ontwerp bestemmingsplan. Hiermee wordt de

intentiefase, de fase waar de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt getoetst, afgesloten.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het realiseren van twee nieuwe kavels aan de Dorpsstraat 2 in Bathmen met op elke kavel een vrijstaande levensloopbestendige woning. Op de locatie wordt een hoeveelheid detailhandelsruimte gesaneerd. Beide activiteiten passen binnen de beleidskaders van het vastgestelde centrumplan Bathmen. In dat plan wordt beoogd levensloopbestendige woningen in het centrum te concentreren en het zwaartepunt van de detailhandel te verschuiven naar de Schoolstraat en de Brink.

Ter plaatse van de ontwikkeling wordt het trottoir verbreed. Voetgangers kunnen hierdoor veilig naar het centrum.

### **Kader**

Het centrumplan Bathmen, woonvisie Deventer, de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017 en de intentieovereenkomst met betrekking tot het plan (nota 2022-123).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw041-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

### **Betrokken partijen en participatie**

In het kader van een omgevingsdialoog is het plan door de initiatiefnemer voorgelegd aan de buurt. De reacties waren positief (zie bijlage AOK). De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciale beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen.

### **Argumenten voor en tegen**

Besluitpunt 1:

De nota van uitgangspunten sluit aan op het lokale centrum beleid en speelt in op het ("dorpse") bebouwingsbeeld aan het begin van de Dorpsstraat. Als gevolg van de ligging nabij het centrum is het woonbeleid voor het centrumgebied gevolgd en komen er twee levensloopbestendige woningen.

Tijdens de verkenning naar de herontwikkeling van de locatie is niet onderzocht of de bestaande bebouwing getransformeerd kon worden tot een eveneens aansprekend programma. Dat had vanuit duurzaam hergebruik een optie kunnen zijn. Nu wordt er gesloopt en nieuw gebouwd.

Besluitpunt 2:

In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen, alsmede zijn daar risico's afgedekt. Op basis van de overeenkomst zal de ontwikkelende partij een ruimtelijk passend plan ontwikkelen.

In de overeenkomst is opgenomen dat de ontwikkelaar een strook grond aan de straatzijde afstaat ten behoeve van de verbreding van het trottoir ter plaatse

en de realisatie van twee inritten. De werkzaamheden, welke daarmee samenhangen, worden niet door een marktpartij (de ontwikkelaar) uitgevoerd; maar worden (als gevolg van de beperkte omvang van het werk en omwille van efficiency) bij de gemeentelijke aannemer neergelegd. Een dergelijke werkwijze komt ook bij inritvergunningen voor.

Besluitpunt 3 en 4: in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp raadsbesluit

Aan de Dorpsstraat 2 te Bathmen bevond zich een detailhandelspand. De bebouwing is inmiddels gesloopt met het idee om er vervolgens twee vrijstaande woningen te realiseren.

Op basis van het geldende planologisch regime zijn de beoogde woningen niet mogelijk, aangezien daarvoor de bouwregels ontbreken. De bereidheid is uitgesproken om mee te werken aan de transformatie naar twee vrijstaande levensloopbestendige woningen.

Uit nader onderzoek blijkt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het voorgenomen plan verdraagt zich met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid. Verder gaat de ontwikkeling niet gepaard met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende functies of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. De gemeentelijke ecooloog heeft ingestemd met de resultaten van het uitgevoerde ecologische onderzoek. Er diende nog een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De bebouwing is reeds gesloopt, waardoor een nader onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht.

Natuurinclusief bouwen is als keuzemenu via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Ter voorkoming van hittestress en ter ondersteuning van het dorpse karakter, is de aanplant van een middelgrote boom in één van de voortuinen verplicht gesteld.

Besluitpunt 5: Het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen

Het ontwerpbestemmingsplan moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid voor een ieder om tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen

### **Financiële consequenties en dekking**

Op grond van de Wro is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. De (ambtelijke) kosten en de herinrichting van de toekomstige openbare ruimte worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst. Alle kosten komen zodoende voor rekening van de initiatiefnemer.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeenteblad en op de website geplaatst.

Daarna wordt het ontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

### **Aanpak en uitvoering**

Na het sluiten van de overeenkomst worden het ontwerp vaststellingsbesluit en het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze op het plan indienen. Na afloop van de inzagetermijn wordt het bestemmingsplan, samen met eventuele



zienswijzen en de beantwoording daarvan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen aan de ontwikkelende partij de omgevingsvergunningen voor de twee woningen en de inritten worden vergund.

Nota van Uitgangspunten

Nota van Uitgangspunten  
Dorpsstraat 2  
Bathmen

Oktober 2022



# Inhoud

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1	Nota van Uitgangspunten .....	4
1.2	Aanleiding herontwikkeling en processtappen.....	4
1.3	Beoogd maatschappelijk effect .....	5
1.4	Plangebied.....	6
1.5	Huidig bestemmingsplan .....	6
<b>2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>7</b>
2.1	Stedenbouwkundige context .....	7
2.2	Kavel en huidige straatbeeld.....	7
<b>3</b>	<b>PLANVISIE EN UITGANGSPUNTEN</b>	<b>10</b>
3.1	Het plan.....	10
3.2	Stedenbouwkundige inpassing.....	10
3.3	Planopzet.....	11
3.4	Beeldkwaliteit.....	12
3.5	Parkeren .....	12
3.6	Duurzaamheid .....	13
3.7	Ecologie en groen.....	14
3.8	Milieuaspecten .....	15
3.9	Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten .....	17
3.10	Hoofduitgangspunten opzet bestemmingsplan .....	18
<b>4</b>	<b>UITVOERING</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>BIJLAGE 1 -BELEIDSMATIGE CONTEXT</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>BIJLAGE 2 ANTWOORDBRIEF AANVRAAG VOOROVERLEG</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>BIJLAGE 3 KADERS WATERHUISHOUDING GEMEENTE</b>	<b>30</b>

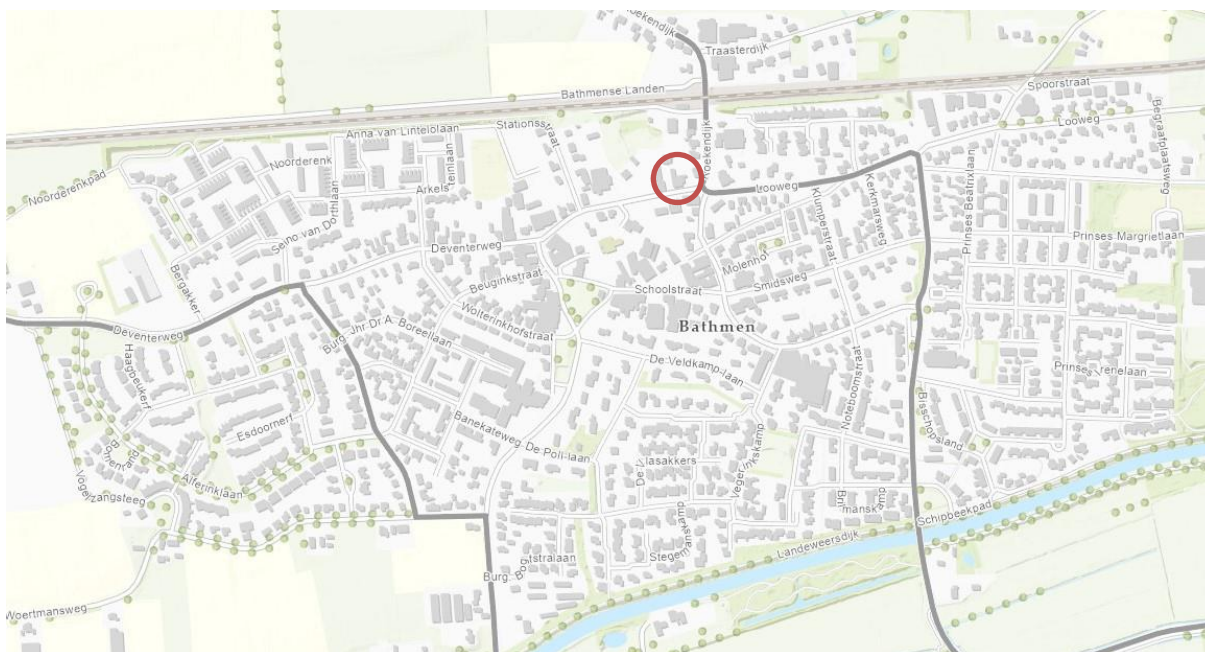
# 1 Inleiding

## 1.1 Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningbouw op de kavel Dorpsstraat 2 te Bathmen en zal voor vaststelling worden aangeboden aan het College van Burgemeester en Wethouders. De Nota van Uitgangspunten zal samen met de te sluiten anterieure overeenkomst, na vaststelling de basis zijn voor het opstellen van het bestemmingsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen.

In deze nota van uitgangspunten is het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen opgenomen zoals dat reeds is vormgegeven, in aanloop naar het opstellen van dit document, met de initiatiefnemer en adviseurs van de gemeente Deventer.

De nota is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding voor de herontwikkeling en de processtappen om te komen tot een gedragen nota van uitgangspunten die uiteindelijk na accordering door B&W het toetsingskader vormt voor de beoordeling van de plannen. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de planvisie en de uitgangspunten beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het vervolgproces beschreven. Hoofdstuk 5 (dat als bijlage 1 is opgenomen) geeft de beleidsmatige context weer.



## 1.2 Aanleiding herontwikkeling en processtappen

In augustus 2021 heeft initiatiefnemer en eigenaar een aanvraag vooroverleg gedaan bij de gemeente met de vraag of sloop van een winkel en woning een optie is voor het realiseren van twee vrijstaande woningen. De gemeente is bereid om hier medewerking aan te verlenen (zie bijlage 1).

De gewenste woonfunctie op deze plek moet voldoen aan een goed woon-en leefklimaat. De initiatiefnemer heeft met de gemeente Deventer een intentieovereenkomst gesloten om in samenspraak met de gemeente de haalbaarheid van het plan te onderzoeken. De gemeente stelt met deze Nota van Uitgangspunten een concreet toetsingskader op om de haalbaarheid van het plan te kunnen beoordelen en om te bepalen wat er in deze specifieke situatie nodig is om te voldoen aan een 'goed woon-en leefmilieu'.



Deze Nota van Uitgangspunten (NvU) is het resultaat van overleg, uitwisseling van ideeën en beleidskaders. De NvU vormt het toetsingskader voor de plannen van de initiatiefnemer en beschrijft uitgangspunten en concrete maatregelen op het vlak van:

- Wonen & woonkwaliteit;
- Stedenbouwkundige uitgangspunten & Beeldkwaliteit gebouw;
- Kwaliteit en aansluiten buitenruimte;
- Bereikbaarheid (ontsluiting) & parkeren;
- Duurzaamheid;
- Communicatie en draagvlak omwonenden/belanghebbenden.

Bovenstaande thema's zijn belangrijke uitwerkingsaspecten voor de toekomstige ruimtelijke uitstraling. De gemeente bepaalt aanvaardbare uitgangspunten en voorwaarden waaraan het plan van de initiatiefnemer moet voldoen. Deze zijn vastgelegd in deze door de gemeente opgestelde Nota van Uitgangspunten. De NvU benadert de planvorming op een integrale wijze. Alle relevante thema's en aspecten zijn met elkaar in samenhang bekeken en beoordeeld. De gemeente realiseert zich dat economische haalbaarheid een belangrijk criterium is voor de initiatiefnemer.



Fig. 1. Ligging plangebied

### 1.3 Beoogd maatschappelijk effect

De inzet is om door de ontwikkeling van de woningen positieve effecten te bereiken voor de directe omgeving. De ontwikkeling zal een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Bathmen en een goede invulling zijn voor dit vrijkomend perceel.

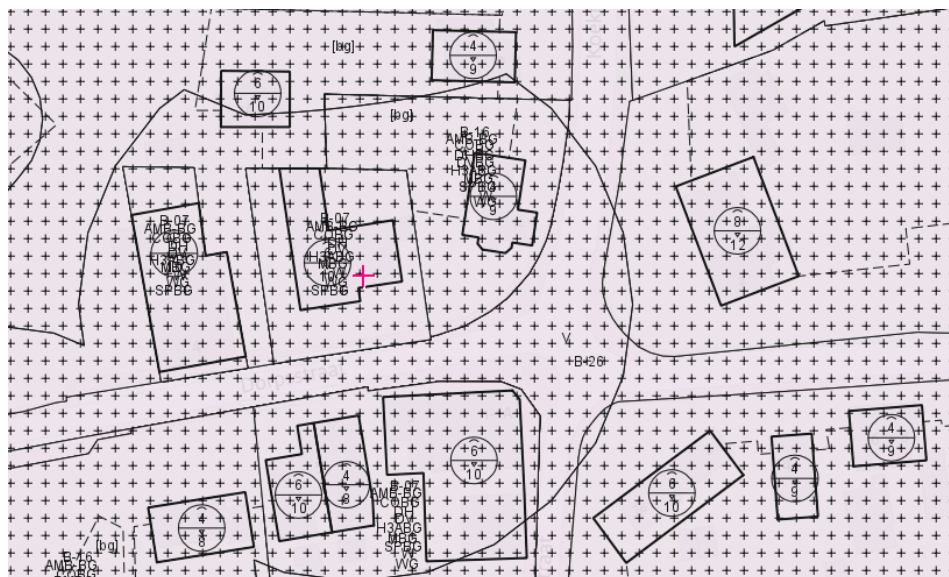
## 1.4 Plangebied



Fig. 2 Begrenzing plangebied & kadastrale situatie (Kadastraal oppervlak:  $55+212+250+468 = 985\text{m}^2$ )

## 1.5 Huidig bestemmingsplan

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Bij de toetsing van het projectvoorstel aan het bestemmingsplan zijn strijdigheden geconstateerd. Volgens artikel 190.1.1.1 mogen gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd. De nieuwe woningen komen in de rooilijn van nr.4 waardoor deze buiten het bouwvlak vallen. Er is geen maatvast tekening ingediend, maar waarschijnlijk valt woning kavel 1 grotendeels (>50%) in het bouwvlak, maar valt woning kavel 2 grotendeels buiten het bouwvlak. De binnenplanse afwijkingmogelijkheid (10%-regeling) is niet toereikend. Het toepassen van de kruimelprocedure kan alleen als het hoofdgebouw grotendeels binnen het bouwvlak valt, zodat er sprake is van een uitbreiding van het hoofdgebouw. Dat is hier niet het geval, wat betekent dat een bestemmingsplanprocedure nodig is om vervolgens een bouwaanvraag in te kunnen dienen.



## 2 Huidige situatie

### 2.1 Stedenbouwkundige context

#### Historische Dorpsstraat

De locatie is onderdeel van de historische structuur van het dorp en verschijnt al in 1900 op de kaart.



Fig 3 historische kaart 1900

#### Lintbebouwing

De Dorpsstraat bestaat uit bebouwing langs een lint. Het zijn veelal vrijstaande gebouwen op groene kavels. De rooilijnen en de positie op de kavel zijn zeer verschillend. De locatie bevindt zich tussen een aantal beeldbepalende gebouwen die het karakter van het dorp en de entree van de Dorpsstraat kenmerken.

#### Detailhandel met boven wonen

In deze hoek van het centrum van Bathmen zijn nog een aantal detailhandel zaken te vinden waaronder een bloemenzaak en een drogisterij. De woon/conceptstore op deze locatie is in maart 2022 gestopt. Tot 2015 was het een kledingzaak. Met het verdwijnen van deze functie op deze plek verkleurt deze hoek van het dorp.

### 2.2 Kavel en huidige straatbeeld

Het huidige straatprofiel maakt een rommelige indruk. Zo loopt het voetpad niet door en veel verschillende materialen bestrating sluiten op elkaar aan.

De huidige kavel bestaat uit vier losse percelen en heeft een totaal oppervlak van ca 985 m<sup>2</sup>.

Achter het perceel is in 2016 een vrijstaande woning gebouwd met een lange oprit naar achteren. Aan de andere zijde van de oprit bevindt zich de bloemenwinkel. Dorpsstraat nr 1, aan de overzijde, is een karakteristiek en beeldbepalend vrijstaande woning uit 1928. De groene tuin met grote boom bepalen het dorpse karakter van deze hoek. In dit gedeelte van de Dorpsstraat staan weinig bomen in de straat.



Zicht op de locatie vanaf het oosten



Zicht op de locatie vanaf het westen



Fig 4 Kaart beeldbepalende bebouwing centrum Bathmen (Masterplan Centrum Bathmen 2009)

Zonering functies in het centrum van Bathmen



Fig 5 Analyse kaart van functies in het centrum (Masterplan Centrum Bathmen 2009)



Fig 6 Luchtfoto 2021

## 3 Planvisie en uitgangspunten

### 3.1 Het plan

De planontwikkeling bestaat uit het toevoegen van twee vrijstaande woningen aan de Dorpsstraat op de plek waar nu een winkel is gevestigd met bovenwoning. De locatie is qua maatvoering geschikt.

### 3.2 Stedenbouwkundige inpassing

*Een mogelijke ontwikkeling op deze locatie wil de gemeente graag laten inpassen en aansluiten op bestaande kwaliteiten van de buurt, zoals een groene leefomgeving in een historische dorpskern. Een plan sluit aan op de directe omgeving, zowel in vorm en massa als in programma en zoekt naar een juiste stedenbouwkundige inpassing. Een tweetal grondgebonden woningen met groene (voor)tuinen sluit goed aan.*

#### Uitgangspunten stedenbouwkundige opzet en woonprogramma

Voor de uitwerking van het schetsvoorstel dat wordt voorgesteld gelden de volgende uitgangspunten:

- Verschillende terugliggende rooilijnen (t.o.v. de voorste perceelgrens)  
Respectievelijk 4 m en 6 m om het plan in te passen in de karakteristiek van de dorpse lintbebouwing.
- Kavel & gemeentegrond  
Er is in de huidige situatie overlap van het privaat eigendom en de het gebruik als openbare ruimte. In de nieuwe situatie zal dit verdeeld moeten worden. Daar waar de openbare ruimte, de parkeerstroken en het voetpad, ophoud, bevindt zich de perceelsgrens. Zie 3.5 maatwerk.
- Twee vrijstaande woningen  
Er is ruimte voor maximaal twee grondgebonden woningen. Aansluitend op de omgeving (en bijbehorende bestemmingsplanregels) is het uitgangspunt voor goot- en bouwhoogte resp. 4m en 9m.
- Aan de zijde van de voorste zijgevel is er ruimte voor het parkeren van twee auto's (zie 3.5). Deze ruimte bedraagt 5.5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Met de mogelijkheid om bij- en aanbouwen te realiseren aan deze zijde van de woningen dient voldoende ruimte te worden gehouden, zodat de geparkeerde auto's minimaal voor 50% achter de voorgevel kunnen parkeren.
- Uitgangspunt voor de woningen: beide levensloopbestendige woningen:  
*Een levensloopbestendige woning is een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. Een levensloopbestendige woning groeit als het ware mee met de bewoners. Daarmee wordt voorkomen dat bewoners moeten verhuizen vanwege ouderdom of een beperking.*
- Groene tuinen  
Groene diepen tuinen en onverharde tuinen komen hier de leefkwaliteit ten goede. Groene tuinen aan de voorzijde dragen ook bij aan een continue straatbeeld. Het streven is naar zoveel mogelijk groen dat ook de biodiversiteit bevordert. Om bij te dragen aan het dorpse karakter komt er een plantplicht voor een boom in één van de voortuinen.
- Parkeren/ in- en uitrijden  
Het parkeren op eigen terrein zal in de voortuin plaatsvinden. Het streven is om zo minimaal mogelijke verhard oppervlak te maken in de voortuin. Zie ook paragraaf 3.5.
- Aansluiting openbare ruimte  
De stoep aan de voorzijde van de kavel zal doorgezet worden met een standaard maatvoering. De overgang van openbaar naar privé is duidelijk afgebakend met een verticale afscheiding (bij voorkeur een groene haag van 1 meter hoog van inheemse beplanting). De in/uitrit is open en de bestrating verschilt in materiaal (een en ander volgens het pve openbare ruimte).

### 3.3 Planopzet

De initiatiefnemer heeft een schetsontwerp overhandigd dat grotendeels op bovenstaande ruimtelijke uitgangspunten aansluit.



Fig. 7 Planopzet/schetsontwerp

### 3.4 Beeldkwaliteit

Uitgangspunt voor het aansluiten op de beeldkwaliteit van de omgeving is de Welstandsnota, waarbij de locatie valt binnen de gebiedsbeschrijving “historische dorpsgebieden”.

Voor deze locatie zou aansluiting gezocht moeten worden bij enerzijds de gebiedskenmerken en anderzijds de naastgelegen grondgebonden woningen opdat een juiste inpassing in het straatbeeld wordt bereikt. Het uiteindelijke plan zal door Welstand getoetst moeten worden.



Foto's van de bebouwing Dorpsstraat Stationsstraat

### 3.5 Parkeren

De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoningen op deze locatie is 2 per woning. Deze parkeernormen zijn vastgesteld in de 'Nota Parkeernormen Deventer 2013, auto en fiets' op 02 oktober 2013. Voor toepassing van de normen zie: 'Beleidsregel parkeernormen Deventer 2013'.

De parkeerbehoefte moet in principe volgens het gemeentelijke parkeerbeleid binnen de plangrenzen van de locatie worden opgelost. Voor het beoogde programma en de breedte van de kavels betekent dit dat er twee auto's naast elkaar geparkeerd moeten worden (achter elkaar wordt als één plek gerekend). Daarnaast is het gemeentelijk beleid om inritten niet breder te maken dan 3 meter. De inritten zijn ingetekend op 3,5 meter.

#### Maatwerk

Het bestaand langsparkeren in de straat blijft gehandhaafd. Inritten komen ertussen te liggen. De gewijzigde situatie met de nieuwe inrit, het voetpad en het herschikken van de bestaande parkeerplaatsen zal uitgevoerd moeten worden volgens het pve openbare ruimte. <https://pveopenbareruimte.deventer.nl/>



Ten noorden van het parkeren komt een standaard voetpad van 1,9 m breed, dat de situatie in het straatprofiel herstelt.



Huidige BGT kaartbeeld – in roze het huidige voetpad

### 3.6 Duurzaamheid

De gemeente Deventer moet in 2050 klimaatadaptief zijn (zie Omgevingsvisie en Klimaatadaptatieprogramma). Om dit te bereiken moet bij nieuwbouw direct klimaatadaptief gebouwd worden, zowel de buitenruimte als de bebouwing. De toename van hete zomerdagen en zwaardere stortbuien leiden tot hittestress en ondergelopen wegen en woningen. Langere droge en warme perioden hebben met name een negatief effect op de beplanting. Klimaatadaptatie is hierdoor noodzakelijk. Meer bomen en begroeiing zorgen voor koelte op hete zomerdagen. Minder stenen betekent minder warmte en meer opname van water in de bodem. Bij nieuwe bebouwing wordt het regenwater niet meer afgevoerd via het riool maar zakt weg in de grond. Op het gebied van duurzaamheid kan gratis advies ingewonnen worden bij het duurzaamheidscentrum ([dcdeventer.nl](http://dcdeventer.nl)).

#### Uitgangspunten:

- Gasloos bouwen  
Aardgasloos bouwen is al de norm. Beleidsmatig wordt de voorkeur gegeven aan het maximaal benutten van daken voor zonne-energie. Het opwekken van de volledige energiebehoefte op eigen dak is het streven. Houd de energiebehoefte van de woning zo laag mogelijk en voorkom bij het ontwerp dat er in de zomer een koelbehoefte met airco's ontstaat.
- Natuurinclusief Bouwen maatregelen toepassen  
De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. Mogelijke maatregelen zijn onder andere groene daken, schuil en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit. In bestemmingsplannen wordt dit door een planregel geborgd. Er is

een keuze uit verschillende maatregelen die getroffen kunnen worden waarbij een minimum puntenaantal gehaald behoort te worden.

- Hittestress wordt tegengegaan, zowel in het gebouw als de buitenruimte.  
In het gebouw wordt voorkomen dat te veel warmte binnenkomt, overmatige warmte geventileerd wordt en passief of actief gekoeld kan worden. Daarbij verdienen passieve maatregelen, in verband met energieverbruik, de voorkeur. Er is daarbij aandacht voor de grootte en oriëntatie van de ramen en buitenzonwering. Twee aspecten die een zeer groot effect hebben op de kans op hittestress in gebouwen. Daarnaast spelen overstekken, bouwmassa, type van het glas en zomernacht en/of spuiventilatie een grote rol.  
In de buitenruimte wordt hittestress voorkomen door het zo min mogelijk toepassen van verharding, oftewel meer bomen (zie 3.2) en begroeiing. Dit heeft een directe relatie met het behalen van de doelstellingen voor ecologie en biodiversiteit.
- Hemelwater op eigen terrein opvangen (T=20)  
Om verdroging van het openbaar groen te voorkomen, wordt het hemelwater afstromend van openbare verharde oppervlakken in eerste instantie gebruikt voor bewatering van het groen. Het overtollige hemelwater wordt binnen het plan geïnfiltreerd in de bodem via een infiltratievoorziening. Om te voorkomen dat bij zeer hevige buien hemelwater in gebouwen stroomt (binnen én rondom het plangebied), wordt het plangebied getoetst op een bui T=100.  
Daarnaast geldt op particulier terrein de eis om 20 mm berging in een infiltratievoorziening te realiseren. Belangrijk is dat bij nieuwbouw zo min mogelijk uitlogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen (zie bijlage 3).

### 3.7 Ecologie en groen

#### Uitgangspunten:

- Terugliggende rooilijn  
Hierdoor ontstaat er ruimte voor voortuinen en de mogelijkheid om te vergroenen en hemelwater op te vangen en te infiltreren.
- Groene voortuinen  
Groene voortuinen en een goede tuininrichting met verschillende soorten beplanting draagt bij aan de biodiversiteit van onze leefomgeving.
- Boom in de voortuin  
Door de terugliggende bebouwing ontstaat er een ruime plek voor een grote boom. De straat heeft weinig bomen, de meeste bevinden zich op particulier terrein. Het plaatsen van een boom levert een meerwaarde op voor de omgeving.

#### Ecologie

In het kader van de Wet natuurbescherming is een quickscan natuurwaardenonderzoek nodig.

### 3.8 Milieuaspecten

Verschillende milieuaspecten moeten worden onderzocht. Het betreft stikstof, bodem, geluid, externe veiligheid, een onderzoek naar trillingen vanwege de nabijheid van het spoor.

#### Bedrijven en milieuzonering

De beoogde uitbreiding heeft uitsluitend betrekking op woonfuncties. Aannemelijk is dat deze functies geen hinderuitstraling veroorzaken mits de eventuele lucht/warmtepomp op voldoende afstand van de burens is geplaatst. Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd. Vanuit de omgekeerde werking zijn in de omgeving geen 'hinderfuncties' aanwezig.

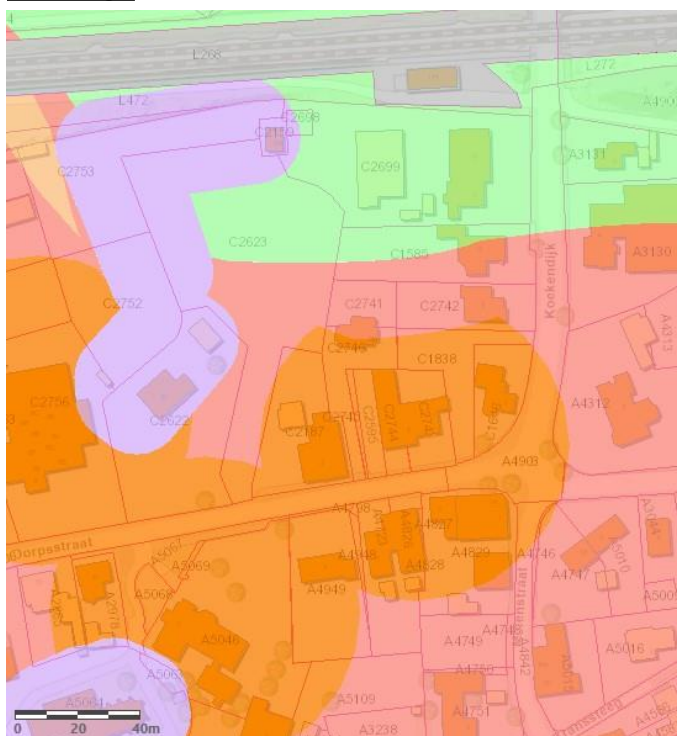
#### Bodem

De initiatiefnemer dient een verkennend bodemonderzoek aan te leveren. Met het uit te voeren bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoek locatie.

#### Niet gesprongen explosieven

Binnen de ruimtelijke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste ontwikkelaars/grondroerders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de arbo-wetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. De gemeente heeft in 2014 historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Het plangebied is met de kleur rood aangeduid als verdacht voor NGE. Er is voor de gemeente Deventer een stappenplan ontwikkeld, waarmee aangegeven wordt hoe dit aspect verder in beeld te brengen. Dit aspect maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke procedure. Verdere informatie hierover is te verkrijgen via de bodemadviseur van de omgevingsdienst ([info@odijsselland.nl](mailto:info@odijsselland.nl)).

## Archeologie



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

### Conclusie archeologie:

Uit het (huidige) bestemmingsplan:

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 4, 5, 7, 8 en 9, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- o met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- o waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- o die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 249.1,

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:

- o 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
- o de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

### Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer geeft aan dat plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met behulp van de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). De NIBM-tool is beschikbaar via de website van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De initiatiefnemer dient te bepalen of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### Geluid

Conform het advies uit het vooroverleg, dient er een akoestisch onderzoek te worden aangeleverd vanwege wegverkeersgeluid. Vanaf 1 april 2021 gelden nieuwe eisen voor het geluidsniveau van installaties voor warmte- en koude-opwekking. Daarvoor wijzigt de overheid het Bouwbesluit. De wijziging houdt in dat voor nieuwe installaties de buitenunit maximaal 40 decibel (dB) mag veroorzaken op de perceelgrens gedurende de nacht. Door een deskundige zal moeten worden beoordeeld of de installatie en de opstelplaats dit kunnen waarborgen. Plaatsing tegen een harde achterwand verhoogt de geluidsuitstraling. Plaatsing op een onverharde ondergrond verlaagt de uitstraling.

### Trillingen

Er wordt geen noemenswaardige invloed in de vorm van trillingen vanuit de omgeving op dit bouwplan verwacht. Daar hoeft geen vooronderzoek op worden gedaan.

### Externe veiligheid

Aangezien er geen relevante bronnen in de omgeving aanwezig zijn behoeft aan dit aspect geen aandacht te worden besteed.

## **3.9 Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten**

### Uitgangspunten:

- Herstel openbaar voetpad
- Herverdeling kavelgrenzen
- Inritten tbv parkeren eigen terrein
- Volgens pve openbare ruimte Deventer

Voor de ontwikkeling zijn in aanliggende openbare ruimte aanpassingen nodig in de inrichting daarvan, onder andere voor de inritten en voetpad. Daarnaast is de opgave om het groene karakter en de toegankelijkheid van de omgeving te versterken, versnippering van de ruimte te voorkomen en de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk te beperken.

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte standaard van de gemeente geldt voor nieuwe ontwikkeling, herinrichting en beheer. Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen (zie <https://pveopenbareruimte.deventer.nl>).

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces een voorlopig ontwerp inrichtingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling dat voldoet aan het PvE Openbare Ruimte. Dit inrichtingsplan moet inzicht bieden in:

- de opvang en afvoer van hemelwater in het plan- en studiegebied;

- de aansluiting op de verkeersverbindingen;
- de goede en veilige inpassing van de ontsluiting voor auto's;
- de inpassing van parkeervoorzieningen, met het oog op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid;
- het materiaalgebruik in overeenstemming met de omgeving en met het oog op beheer en veiligheid;

Het inrichtingsplan wordt voorgelegd aan de gemeentelijk projectleider van dit betreffende herontwikkelingsproject, die het vervolgens voorlegt ter toetsing aan de Beheergroep van de gemeente Deventer, die het toetst op beheers- en functionele aspecten. De gemeentelijke aannemer voert de herinrichting van de openbare ruimte uit.

#### Sociale veiligheid

De planvorming moet voldoen aan de eisen en richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Aandachtspunten zijn onder andere overgangen tussen openbaar en privé.

### **3.10 Hoofduitgangspunten opzet bestemmingsplan**

Het op te stellen bestemmingsplan, dat de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk maakt, dient uit te gaan van de volgende hoofduitgangspunten:

- Aansluiten bij systematiek Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen;
- Twee vrijstaande grondgebonden woningen met verschillende terugliggende rooilijnen (t.o.v. de voorste perceelgrens), respectievelijk 4 m en 6 m. De goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 4 meter en 9 meter.
- Aan de zijde van de voorste zijgevel is er ruimte voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein. Deze ruimte bedraagt 5.5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Met de mogelijkheid om bij- en aangebouwen te realiseren aan deze zijde van de woningen dient voldoende ruimte te worden gehouden, zodat de geparkeerde auto's minimaal voor 50% achter de voorgevel kunnen parkeren.
- Voorwaardelijke verplichting voor het planten van een boom in één van de voortuinen.
- Het nieuwe voetpad aan de voorzijde van de woningen krijgt de bestemming "Verkeer".
- In de planregels is opgenomen dat natuurinclusief bouwen een voorwaarde is.

## 4 Uitvoering

### Vervolg

Het college van Burgemeester en wethouders zal deze nota van uitgangspunten vaststellen. De initiatiefnemer zal het uitgewerkte plan verder brengen op basis van de uitgangspunten. Daarna wordt een anterieure overeenkomst aangeboden waarin de definitieve afspraken worden vastgelegd, en ook de definitieve regeling van kostenverhaal.

De initiatiefnemer zal een ontwerp van een bestemmingswijzigingsplan opstellen, zodra de daarvoor noodzakelijke basisgegevens van de gemeente zijn ontvangen. De gemeente toetst vervolgens het bestemmingsplan en verzorgt de procedure voor het bestemmingsplan. De initiatiefnemer moet daarnaast ook in samenspraak met de gemeente het bouwplan en inrichtingsplan aansluiting openbare ruimte inclusief de uitwerking parkeeroplossing en het bouwplan verder uitwerken.

Als laatste vormvereiste levert de initiatiefnemer een korte notitie aan waaruit is gebleken dat het voornemen met de directe omgeving is besproken en waarin is aangegeven welke kanttekeningen de omwonenden hierbij hebben geplaatst.

## 5 BIJLAGE 1 -Beleidsmatige context

### 5.1 Omgevingsvisie

De gemeente Deventer heeft in december 2019 de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de ambities en beleidsdoelen van de gemeente voor de fysieke leefomgeving vastgelegd. De Omgevingsvisie is te zien [www.deventer.nl/omgevingsvisie](http://www.deventer.nl/omgevingsvisie).

In de Omgevingsvisie is het plangebied aan de Dorpsstraat gelegen in de historische kern van het dorpscentrum van Bathmen.

### 5.2 Masterplan Centrum Bathmen 2009

Meest relevante keuzes uit het Masterplan Centrum Bathmen:

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

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

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

Keuze 6: duidelijk onderscheid tussen groene en verharde voorgebieden

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

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

Wonen in het centrum:

Het centrum van Bathmen is geschikt als woongebied voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen en starters. In dit plan dienen de woningen om die reden levensloopbestendig te zijn.

### 5.3 Regionale woonvisie West Overijssel

De 11 gemeenten in West-Overijssel en de provincie Overijssel werken samen op het terrein van wonen. Eind 2014 werd door de gemeenten en provincie, als resultaat van onderlinge afstemming op het gebied van woningbouwprogrammering, ingestemd met de regionale woonvisie West-Overijssel. De woonvisie is de basis geweest voor de Regionale Woonafspraken. De woningbouwbehoefte voor Deventer is, op basis van prognoses, bepaald op 2.700 à 3.000 woningen in de periode 2017-2027. Deze woningen moeten aan de bestaande voorraad worden toegevoegd.

### 5.4 Woonvisie Deventer 2018

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' zijn drie centrale ambities vastgelegd:

1 Vitale stad aan de IJssel: we werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. We zetten in op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.

2 Ongedeeld en inclusief: we willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijk opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.



3 Duurzaam en toekomstbestendig: we willen voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de vier hoofdogaven die voor de gehele gemeente gelden:

(1) 'betaalbaar, compleet en divers', (2) 'goed wonen in wijken en dorpen', (3) 'duurzaam wonen' en (4) 'vitaliteit en vernieuwing'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk en dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

## 5.5 Welstandsnota

### 3.3 Historische dorpsgebieden

#### 3.3.1 Gebiedsbeschrijving

De gemeente Deventer kent enkele historische dorpsgebieden, zoals het centrum van Bathmen, het gebied bij de kerk in Schalkhaar en het oude centrum van Diepenveen. De bebouwing is gegroeid per pand en staat veelal redelijk dicht op elkaar en op de weg.

#### Gebouwenmerken

Het beeld in deze gebieden wordt bepaald door gemengd vrijstaande en geschakelde kleinschalige (oude) bebouwing met over het algemeen een beslotenheid en een zekere variatie in bebouwing en openbare ruimte. De waarde van de dorpsgebieden is met name te vinden in de oorspronkelijke historische context en de cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Een deel van Diepenveen is een beschermd dorpsgezicht.

#### 3.3.2 Welstandsbeleid

Het historische karakter is kwetsbaar voor ingrepen. Toch is een zekere flexibiliteit mogelijk zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van de omgeving. Vernieuwende architectuur wordt daarom niet uitgesloten, mits dit gebeurt met respect voor de maat en schaal van de gebouwen in de omgeving. Het is van belang dat scherpe contrasten worden vermeden.

Alle bouwvragen binnen een beschermd dorpsgezicht zullen aan de Adviesraad Welstand worden voorgelegd om advies.

#### 3.3.3 Openbare ruimte

#### Kenmerken openbare ruimte

De openbare ruimte in de dorpen is van oorsprong eenvoudig en ingetogen. Het straatbeeld wordt bepaald door de historische bebouwing en de aanwezigheid van oude (laan)beplanting.

#### Streefbeeld openbare ruimte

De eenvoud van de openbare ruimte wordt gezocht in het profiel. Materialen zijn hoogwaardig, doch passend bij het informele karakter van het 'dorpse'. Kleurgebruik is ingetogen. Beplantingen zijn bij voorkeur inheems. Modieuze materialen, strakke belijningen in de straat en strak vormgegeven elementen passen niet in de dorpskernen. Elementen als paaltjes, bolders en losse beplantingsbakken worden zoveel mogelijk vermeden.



22 Welstandsnota gemeente Deventer - 10 mei 2011

### 3.3.4 Criteria historische dorpsgebieden

#### Plaatsing

- Met representatieve zijde naar de weg;
- Centraal op de kavel;
- Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd;

#### Vorm

- Eenvoudige hoofdvorm;
- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;
- Afdgedekt met een traditionele kapvorm;
- Repetitie voorkomen;
- Geleding van de hoofdvorm (parcellering) om een kleinschalig beeld te bewerkstelligen of te behouden;
- Geen balkons aan de voorzijde;

#### Detailering

- Bestaande detailering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;
- Verfijnde detailering;
- Fijne boeiboorden of daklijsten;

#### Materiaalgebruik

#### Gevels

- Baksteen/pleisterwerk/topgevel kan van hout zijn;

#### Dak

- Pannen (niet geglazurd)/leien/riet;

#### Kozijnen/lijsten

- Hout;
- Kunststof, indien het lijkt op hout (dezelfde profilering);

#### Kleurgebruik

#### Gevels

- Geen felle kleuren;

#### Dak

- Rood/oranje/antraciet;

#### Kozijnen/lijsten

- Geen felle kleuren;

#### Algemeen

- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detailering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de historische gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan. Er is echter geen sprake van herhaling / seriematige bouw. Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen.
- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

#### Reclame

Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.

## 5.6 Deventer energieneutraal 2030

De gemeente Deventer heeft op 1 juli 2020 het “Energieplan Deventer” vastgesteld. De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Voor dit nieuwbouwplan geldt al dat aardgasloos bouwen wettelijk verplicht is. Daarnaast is het wenselijk dat de te bouwen woningen zo energiezuinig mogelijk worden gebouwd. Gezien vanuit de warmtevraag in de winter, maar ook het voorkomen van de behoefte om te koelen in de zomer. Verder is het gewenst dat het dakoppervlak zo optimaal mogelijk is voor het installeren van zonnepanelen.

## 5.7 Beleid klimaatadaptatie

Om ervoor te zorgen dat Deventer een prettige plek blijft om te wonen, moeten we ons voorbereiden op de klimaatveranderingen. In oktober 2021 is het ‘Klimaatadaptatieprogramma: samen werken aan een prettige en gezonde leefomgeving’ vastgesteld. In dit uitvoeringsprogramma staan 35 maatregelen waar we in de periode 2021 – 2025 mee we aan de slag gaan.

Deventer moet in 2050 klimaatadaptief zijn. Dat betekent dat bij hevige regenval het water zijn weg vindt zonder al te veel overlast; er op hete dagen binnen en buiten koele plekken zijn en dat er extra aandacht is voor kwetsbare groepen; en we droogteschade beperken door regenwater niet naar de riolering af te voeren, maar in de bodem vast te houden.

### Energie

Op 1 juli 2020 is het energieplan in de gemeenteraad vastgesteld. Daarmee zijn er de volgende beleidsaspecten aan de orde.

Het is gunstig bij het verwarmen van de woning met een warmtepomp om de energiebehoefte af te dekken met zonnepanelen. Houd het dakoppervlak dat op het zuiden is gericht vrij van dakdoorvoeren zodat de opwek van zonne-energie niet wordt gehinderd. Leg vanuit de meterkast voldoende loze leidingen tot onder het dak zodat er zonnepanelen bijgeplaatst kunnen worden (1 leiding per 3600 Wattpiek). Aangezien de oriëntatie van de woningen weinig keus laat, kan gewerkt worden met de variatie in glasoppervlak of met een dakoverstek.

### Natuurinclusief bouwen

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Bij (nieuw)bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen uitgangspunt.

Over de keuzemogelijkheden kan contact opgenomen worden met de ecooloog van de gemeente, de heer Lam (E.lam@deventer.nl). Als bijlage (**bijlage 4**) is een informatieblad toegevoegd hoe om te gaan met dit beleidsaspect.

### Circulair bouwen

Onder circulair bouwen wordt verstaan dat er bij de bouw zo min mogelijk afval ontstaat, dat de gebruikte bouwmaterialen bij voorkeur biobased zijn, zoals hout, of dat de gebruikte materialen hergebruikt zijn. Bij dat hergebruik heeft het de voorkeur het materiaal op hetzelfde kwalitatieve niveau toe te passen als het oorspronkelijke gebruik. Daarbij is uitgangspunt dat het energiegebruik tijdens de bouw en de uitstoot van kooldioxide bij de productie van de gebruikte materialen zo laag als mogelijk is.

Voor hergebruik na de sloopfase moet het materiaal “losmaakbaar” zijn toegepast. Informatie over het materiaal wordt bij voorkeur vastgelegd in een materialenpaspoort zoals het Madaster.

Inmiddels worden er op basis van de bovenstaande uitgangspunten standaardwoningen fabrieksmatig geproduceerd die in onderdelen naar de bouwplaats worden gebracht. De afwerking van de woningen binnen maar zeker aan de buitenzijde mogelijkheden om die een eigen karakter te geven.

### **Water**

Voor wat betreft de bergingscapaciteit en de technische aspecten daarvan kunt u contact opnemen met mevrouw Hulleman (srm.hulleman@deventer.nl). Zie ook bijlage 3 'Kaders waterhuishouding gemeente Deventer'.

Ter vermindering van hittestress en verbetering van de waterberging kunnen groene daken worden toegepast. Ook is het van belang zo min mogelijk bestrating toe te passen, of open bestrating, schaduwrijke plekken met beplanting te creëren en zoninval in bij de slaapkamers van de woningen te beperken. Hittestress als gezondheidsrisico in de woning speelt met name tijdens slaap in de nachtperiode. Situeer slaapkamers bij voorkeur aan de koele zijde van de woning. Dat maakt de koelbehoefte van de woning door middel van een airco ook kleiner.

### **Duurzame mobiliteit**

Deventer stimuleert het gebruik van de fiets. Bij het ontwerp van het plan kan het stallen van fietsen zodanig worden ingericht dat de keuze voor de fiets de meest praktische keuze is. Daarnaast is het wenselijk om de woningen voor te bereiden op het toekomstig laden van elektrische auto's. Dit kan eenvoudig door vanuit de meterkast een loze leiding(en) te laten leggen naar de voorziene stallingsplek van de (elektrische) auto.

### **Samenvattend: een gezonde leefomgeving**

Het streven naar een aangenaam woonklimaat kan goed samengaan met alle voornoemde duurzaamheidsaspecten. Een groene koele omgeving met oog voor biodiversiteit dat uitnodigt om de fiets te kiezen als vervoermiddel. Het is mogelijk om meerdere beleidsdoelen op een beperkt planoppervlak te realiseren. Een slimme inrichting kan een duurzame en gezonde woonomgeving opleveren. Het is de kunst om een combinatie te maken van alle genoemde beleidsdoelen waarbij iedere toegepaste maatregel meerdere doelen dient. Aardgasloos bouwen is al verplicht. Het natuurinclusief bouwen waarbij een minimaal aantal maatregelen wordt getroffen en infiltreren van hemelwater op eigen kavel is ook een harde randvoorwaarde.

## **5.8 Beleidsnota Werkwijze Ecologie**

In 2013 is de beleidsnota "Werkwijze Ecologie" door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin staan zaken als natuurwetgeving, beleid van de gemeente Deventer etc. Aanleiding was de Beleidsagenda Ecologie waarin het gaat om de acties te benoemen die bij gaan dragen aan de instandhouding en versterking van ecologische waarden in de gemeente Deventer, zowel door de gemeente zelf als door bewoners. De beleidsnota is in co-creatie met groen vrijwilligersgroepen tot stand gekomen, met als inbreng het 'Deventer Natuurnarratief'. Deze beleidsnota laat zien hoe de praktijk werkt en welke aanscherpingen we gezamenlijk kunnen aanbrengen om ecologische waarden in Deventer te behouden en te versterken. Streven is om bij ieder project natuur op een volwaardige manier in te brengen. Uiteraard biedt dit beleid ook voor particuliere initiatiefnemers aanknopingspunten om in hun project ecologie en natuurwaarden concreet vorm te geven.

## **5.9 Parkeerbeleid**

Nieuwe plannen in de stad betekenen meestal ook een verandering in mobiliteit en parkeerbehoefte. De initiatiefnemer geeft een indicatie van de parkeerbehoefte van zijn plan, gebaseerd op het parkeerbeleid van de gemeente. Het gemeentelijk beleidskader is dat de parkeergevolgen van ontwikkelingen door de veroorzaker worden opgelost met voldoende parkeerruimte. Parkeernormen zijn te zien via <https://www.deventer.nl/parkeernormen> en vastgesteld in de [beleidsregels parkeren 2013 en 2015](#).

## 5.10 Beheer openbare ruimte

Voor het aanleggen van, en aansluiten op de openbare ruimte hanteert de Gemeente het Programma van Eisen openbare ruimte (<https://openbareruimte.deventer.nl/>) en wordt er in de uitwerkingsfase een inrichtingsplan van het plangebied gevraagd. De gemeente richt de openbare ruimte veilig in volgens de normen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Aansluitingen van het plangebied op de openbare ruimte hanteren dezelfde normen.

## 5.11 Archeologie

Het gemeentelijke beleid behelst dat archeologische waarden in de bodem waar mogelijk behouden blijven. Als dat niet mogelijk is en archeologische waarden door bodemingrepen verloren dreigen te gaan, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De beleidskaart laat zien hoe in Deventer de archeologische verwachting is vertaald in beleid. Het geldende bestemmingsplan bepaalt of er een rapport wordt gevraagd.

## 5.12 Milieuaspecten

### Akoestiek-geluid

Gemeente Deventer heeft geen specifiek geluidsbeleid. Voor dit plan geldt de Wet geluidshinder voor de invloed van het wegverkeer op deze locatie. Daarnaast geldt dat de buitenunit van een installatie voor warmte- en koude-opwekking maximaal 40 decibel (dB) mag veroorzaken op de perceelgrens gedurende de nacht.

### Bodem

De toelichting van het bestemmingsplan bevat altijd een paragraaf over de bodemkwaliteit. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel staat een verwijzing naar artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht. Hierin is geregeld dat het gemeentebestuur bij haar besluitvorming de nodige kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Het bestemmingsplan/ ruimtelijke onderbouwing bevat een motivering over de bodemkwaliteit in relatie tot de boogde bestemming (functie). De (milieu hygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Zover bekend bevinden zich binnen het plangebied geen ernstige gevallen van bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Ter plekke van nieuwe gevoelige functies zal voor de uiteindelijke omgevingsvergunning de actuele bodemkwaliteit met onderzoek in beeld gebracht moeten worden. De onderzoeksstrategie kan afgestemd worden met bodemspecialisten van de Omgevingsdienst IJsselland.

### Niet gesprongen explosieven

Binnen de ruimtelijke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste ontwikkelaars/grondroeders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de arbo-wetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. De gemeente heeft historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Het plangebied is met de kleur rood aangeduid als verdacht voor NGE. Er is voor de gemeente Deventer een stappenplan ontwikkeld, waarmee aangegeven wordt hoe dit aspect verder in beeld te brengen. Verdere informatie hierover is te verkrijgen via de bodemadviseur van de omgevingsdienst.

### **Luchtkwaliteit**

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL

Om te bepalen of de ontwikkeling in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit kan een berekening uitgevoerd worden m.b.v. de NIBM-rekentool van Infomil. Hiervoor is inzicht in woningbouwprogramma nodig en daarmee samenhangende aantallen verkeersbewegingen. De verwachting is dat de ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Verplichting tot berekening voor "niet in betekende mate" is vastgelegd in artikel 4 van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) op grond van artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer. Gezien de geringe omvang van het plan en programma (2 woningen in de vorm van een tweekapper) is de NIBM toets niet nodig.

### **Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over de risico's als gevolg van het bewerken, opslaan of vervoeren van gevaarlijke stoffen voor de mensen in de omgeving van die activiteit. Voor dit plan zijn er geen relevante risicobronnen in de omgeving. Het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

### **Trillingen**

Voor deze locatie wordt er geen overlast door trillingen vanwege het wegverkeer verwacht.

## **5.13 Conclusie**

De transformatie naar woningen sluit aan op het gemeentelijk beleid, past binnen de woonvisie en het ontwerp zal aansluiting moeten zoeken bij zijn omgeving en voldoen aan de uitgangspunten in deze nota en de criteria genoemd in de welstandsnota. Er moet bij de uitwerking van het plan rekening worden gehouden met overig genoemde beleidskaders en milieu-aspecten.

## 6 Bijlage 2 Antwoordbrief aanvraag vooroverleg

 <p>gemeente <b>Deventer</b></p>	<p>Grote Kerkhof 1 Postbus 5000 7400 GC Deventer</p>
<p>J.G. Jansen Bathmen Onroerend Goed B.V. Mevrouw H. Jansen-Krekel Deventerweg 48 7437 BK Bathmen</p>	<p>14 0570 telefoon  gemeente@deventer.nl e-mail</p>

<p>Z2021-00010369 ons kenmerk</p>	<p>- uw kenmerk</p>	<p><b>Verzonden</b> 01 oktober 2021</p>
<p>S. Seegers Contactpersoon</p>	<p>Vooroverleg onderwerp</p>	<p>datum</p>

Geachte mevrouw Jansen-Krekel,

Op 30 augustus 2021 hebben wij van u een verzoek om vooroverleg ontvangen voor het wijzigen van de bestemming voor de bouw van 2 woningen, op het perceel Dorpsstraat 2, 7437AJ Bathmen (kadastrale aanduiding Bathmen, sectie C, nr. 2744).

**Beoordeling (of uitkomst) vooroverleg aanvraag**

Na een eerste inhoudelijke beoordeling van uw project is de constatering dat wij een positieve grondhouding hebben ten opzichte van het bouwplan. Het bouwplan kan echter alleen tot stand komen als eerst een nieuw bestemmingsplan is gemaakt. U moet er rekening mee houden dat dit traject qua tijd en kosten het nodige met zich meebrengt. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen om een ontwerp te maken wat binnen het bestemmingsplan past.

De inhoudelijke beoordeling en overwegingen treft u hieronder aan. Mocht u naar aanleiding van dit advies met ons verder willen praten over uw plannen voor deze locatie dan verzoek ik u contact op te nemen met mevrouw C. Voogt, coördinator inbreidingslocaties. Zij is bereikbaar via [cjw.voogt@deventer.nl](mailto:cjw.voogt@deventer.nl) of via telefoonnummer 06-20283360.

**Bestemmingsplan**

Het plan is de bedrijfswoning met winkelruimte te slopen en daarvoor de kavel te splitsen ten behoeve van 2 vrijstaande woningen. We hebben uw project getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Chw Bestemmingsplan, stad en dorpen deel D', gelegen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen gestapeld', met een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 10m en 6 m, en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4'.

1 / 7

Bij de toetsing van uw project aan het bestemmingsplan zijn strijdigheden geconstateerd. Volgens artikel 190.1.1.1 mogen gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd. De nieuwe woningen komen in de rooilijn van nr.4 waardoor deze buiten het bouwvlak vallen. Er is geen maatvast tekening ingediend, maar waarschijnlijk valt woning kavel 1 grotendeels (>50%) in het bouwvlak, maar valt woning kavel 2 grotendeels buiten het bouwvlak. Binnenplanse afwijking (10%-regeling) is niet toereikend. Het toepassen van de kruimelprocedure kan alleen als het hoofdgebouw grotendeels binnen het bouwvlak valt, zodat er sprake is van een uitbreiding van het hoofdgebouw. Dat is hier niet het geval, wat betekent dat een bestemmingsplanprocedure nodig is om vervolgens een bouwaanvraag in te kunnen dienen.

#### Wijzigings- (partiële) herziening of uitwerkingsplan

Wij zijn bereid om in afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan onze medewerking te verlenen aan de gevraagde realisatie van 2 nieuwe kavels met daarop twee vrijstaande woningen.

Wij zijn van mening dat 2 nieuwbouw woningen, mits goed vormgegeven een goede aanvulling en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kunnen zijn voor de Dorpsstraat.

Het dorpscentrum van Bathmen kenmerkt zich door een grote variatie aan bebouwing. De woningen verder naar voren zetten is stedenbouwkundig gewenst. Dit zorgt voor een optische versmalling van de Dorpsstraat. Zoals u ook variatie lijkt te willen aanbrengen in de vormgeving van de woningen, zo zou het ook gewenst zijn om variatie in de rooilijn aan te brengen, zodat niet beide woningen in één lijn met de naastgelegen woning op nr. 4 komen te staan.

Over de exacte positionering van de 2 nieuwe woningen op de kavels gaan we graag met u in overleg. Binnen de gemeente Deventer hebben wij daar een speciaal traject voor het zogeheten inbreidingstraject. Daarin wordt u begeleid in het verdere proces om te komen tot een voor alle partijen gewenste invulling van uw locatie. Hieronder leest u daar meer over.

Ook met betrekking tot het (her)inrichten van het voorterrein en de aansluiting op het openbaar gebied gaan we graag binnen dat traject met u in overleg om tot een gewenst inrichting te komen.

Verder van de Dorpsstraat af is ook nog een woning gelegen, het slopen van de huidige bebouwing en het realiseren van 2 vrijstaande woningen zal ook op deze woning haar impact hebben. Het pand krijgt meer lucht en ruimte nu de bebouwing verder naar voren komt, dit is positief. Toch zal e.e.a. grote impact hebben. Wij adviseren u daarom met deze, maar ook met de andere burens in overleg te gaan en hen te betrekken/ te informeren over uw plannen. Participatie met de buurt is van groot belang in trajecten als deze.

#### Vervolg- Inbreidingslocatie

Bij een particulier ruimtelijk initiatief als het uwe spreken we van een inbreidingslocatie. In de bijlage bij dit advies vindt u informatie over het proces en de kosten om te komen tot herontwikkeling uw perceel.



**Welstand**

Het project is niet getoetst aan 'redelijke eisen van welstand', omdat er geen geveltekeningen zijn ingediend.

**Bouwbesluit en Bouwverordening**

Uw project is door ons niet getoetst aan de minimale technische eisen van het Bouwbesluit en aan de regels over bodem die zijn opgenomen in de betreffende gemeentelijke verordening.

**Status oordeel vooroverleg**

Tegen de inhoud en conclusie van deze brief kunt u, gelet op de wetgeving en jurisprudentie, geen bezwaar indienen. Daarvoor is nodig dat u een formeel verzoek om omgevingsvergunning indient, welke wij op de daarvoor gebruikelijke wijze zullen behandelen.

Het resultaat van dit vooroverleg is een jaar geldig.

Wij benadrukken dat u aan de inhoud van deze brief geen rechten kunt ontlenen. De beoordeling van uw conceptaanvraag is een eerste globale beoordeling. Bij de beslissing van het college op een eventuele formele aanvraag kunnen gewijzigde inzichten of de inbreng en de afweging van de belangen van derden tot een ander standpunt leiden.

**Leges**

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om vooroverleg bent u op grond van de Legesverordening en het bijbehorende tarievenblad, leges verschuldigd. Voor deze legesheffing ontvangt u binnenkort een legesaanslag. In de legesaanslag staat vermeld wat u kunt doen als u het niet eens bent met de hoogte van het legesbedrag. Voor meer informatie over de wijze waarop de leges worden berekend verwijzen wij u naar onze gemeentelijke website [www.deventer.nl/leges](http://www.deventer.nl/leges). Indien u binnen zes maanden na verzending van deze brief een aanvraag om omgevingsvergunning indient voor hetzelfde project, verrekenen wij de leges van het vooroverleg met de leges voor het in behandeling nemen van die aanvraag.

**Informatie**

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met de heer S. Seegers, telefoonnummer 14 0570.

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer Z2021-00010369.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Deventer,

C. Dingemanse

teammanager Ondernemen & Vergunningen

*Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.*

## 7 Bijlage 3 Kaders waterhuishouding gemeente

### Beleid gemeente

#### **Gemeentelijk Rioleringsplan**

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020) (zie <https://water.deventer.nl/watertaken-1>) en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingsstructuur waarbij een aantal thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

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

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

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten:

- Inzameling en transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer)
- Verwerking van afvloeiend hemelwater (nieuwe Waterwet)
- De aanpak en het voorkomen van grondwaterproblemen in bebouwd gebied coördineren (nieuwe Waterwet)

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

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

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

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

## Kaders waterhuishouding gemeente

### Nieuwbouw/verbouw

Bij nieuwbouw en verbouw moet het hemelwater maximaal worden geïnfiltreerd op het eigen terrein. Als uitgangspunt geldt dat de perceeleigenaar bij nieuwbouw zorgt voor een infiltratievoorziening (kratten of wadi) met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak (daken en verhardingen) op eigen terrein. Belangrijk is dat bij nieuwbouw en verbouw zo min mogelijk uitlogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen.

### Bestaande bouw

Naast de verplichte berging bij nieuwbouw, probeert de gemeente ook bedrijven, bewoners en organisaties te stimuleren om bij bestaande bouw het regenwater af te koppelen van het riool. Hiervoor is een subsidieverordening opgesteld. Het maximale subsidiebedrag is €8 / m<sup>2</sup> dakoppervlak. Om in aanmerking te komen voor subsidie dient er 10 mm berging en infiltratie van het hemelwater op eigen terrein worden gerealiseerd. Meer informatie is te vinden op de site van de gemeente

<https://www.deventer.nl/loketten/digitaal-loket/afkoppelen-regenwater-subsidie>

### Eisen infiltratievoorziening

De volgende eisen worden gesteld aan een infiltratievoorziening:

- De grond waarin de voorziening wordt aangebracht dient voldoende doorlatend te zijn
- Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening dient het verhard oppervlak bepaald te worden.
- Een infiltratievoorziening moet binnen 24 uur na het einde van de regenbui volledig geleegd zijn (op basis van 10mm).
- Er dient onderhoud en beheer plaats te vinden aan een infiltratievoorziening. Om te voorkomen dat een infiltratievoorziening voortijdig dichtslibt is een blad- en zandvang vereist.
- Aanbevolen wordt om de voorziening 2 á 3 meter van de fundatie aan te leggen om eventuele vochtproblemen te voorkomen.

### Bouwpeil

Om wateroverlast en schade bij bebouwing te voorkomen wordt een drempelhoogte van ongeveer 20 cm boven straatpeil geadviseerd<sup>1</sup>. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies. Wanneer de drempelhoogte lager dan 20 cm is (bijvoorbeeld omdat het hoogteverschil niet te overbruggen is) dan dient zorgvuldig gekeken te worden naar mogelijke wateroverlast bij hevige neerslag.

### Bouwbesluit 2012

Bij het bepalen van het bouwpeil dient ook rekening te worden met de bouwvoorschriften uit het bouwbesluit 2012. Zo mag op basis van artikel 4.27 het hoogteverschil tussen de bovenkant vloer en bovenkant aansluitend terrein niet meer dan 2 cm bedragen.

In artikel 2.43 zijn regels opgenomen om een hoogteverschil tussen het bouwpeil en het straatpeil op te vangen. Bij een hellingbaan met een hoogteverschil groter dan 21 cm moet voldaan worden aan de volgende eisen:

- 1:12 als het hoogteverschil niet groter is dan 25 cm;
- 1:16 als het hoogteverschil tussen 25 en 50 cm is;
- 1:20 bij een hoogteverschil van 50 cm en groter.

Verder moet de hellingbaan minimaal 1,1 meter breed zijn en geen grote verschil dan 1 meter overbruggen. Voor hoogteverschillen kleiner dan 21 cm zijn geen regels in het bouwbesluit opgenomen. Aangeraden wordt om als helling maximaal 1:12 te hanteren.

---

<sup>1</sup> Hier wat ruimte in houden zodat ook aan het Bouwbesluit kan worden voldaan.

## **Uitwerking waterparagraaf**

Van belang is dat er tijdig rekening wordt gehouden met het ruimtebeslag van klimaatbestendige voorzieningen. Bij voorkeur in de initiatieffase. De waterparagraaf, de toelichting op de waterhuishouding op het perceel, is van belang als onderdeel in het bestemmingsplan.

### **Geohydrologisch onderzoek**

Ten behoeve van de waterparagraaf is naast het milieutechnisch onderzoek aanvullend geohydrologisch onderzoek nodig. Inzichtelijk moet worden of de bodem voldoende doorlatend is voor eventuele infiltratie mogelijkheden.

### **Opstellen waterparagraaf**

Geadviseerd wordt om ter voorbereiding van het plan een overleg met het desbetreffende waterschap en de gemeente Deventer in te plannen.

Vervolgens wordt door of namens de ontwikkelende partij een plan aan de hand van minimaal de volgende stappen uitgewerkt:

- het schetsmatig uitwerken waterhuishouding rekening houdend met stedenbouwkundige inrichting en klimaatbestendigheid wat betreft droogte en hitte;
- het berekenen van de benodigde berging op basis van de kaders en het uitgevoerde grondonderzoek;
- het uitvoeren van de benodigde hydraulische berekeningen;
- het bespreken (incl. verslag) van de rapportage met de gemeente en het waterschap;
- het bijstellen van de rapportage op basis van het overleg in afstemming met de gemeentelijke projectleider van de ontwikkeling.
- het opstellen van een waterparagraaf ten behoeve het bestemming incl. afstemming met gemeente en het waterschap.

## ONTWERP RAADSBESLUIT

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Chw Dorpsstraat 2 Bathmen  
**Voorstelnummer** pm  
**Raadstafel d.d.** pm  
**Raadsvergadering** pm

De raad van de gemeente Deventer,

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

### BESLUIT

-	het bestemmingsplan Chw Dorpsstraat 2 Bathmen vast te stellen;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
-	een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-  
De raad voornoemd,  
de griffier, de voorzitter,

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Chw Dorpsstraat 2 Bathmen

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:**

[xxxxxx]

**Team:**

PRO

**Portef.houder:**

**BenW-besluit d.d.:** pm

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

- het bestemmingsplan Chw Dorpsstraat 2 Bathmen vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren.

### Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Chw Dorpsstraat 2" vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

### Beoogd resultaat

Het realiseren van twee nieuwe kavels aan de Dorpsstraat 2 in Bathmen met op elke kavel een vrijstaande woning.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2023-324).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw041-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### Besluitpunt 1: vaststellen bestemmingsplan

Aan de Dorpsstraat 2 te Bathmen bevindt zich een detailhandelspand. Het pand is echter niet meer in gebruik ten behoeve van een detailhandelsfunctie. Initiatiefnemer is daarom voornemens om de bebouwing ter plaatse te slopen en vervolgens ter plaatse twee vrijstaande woningen te realiseren. Op basis van het geldende planologisch regime zijn de beoogde woningen niet mogelijk, aangezien daarvoor de bouwregels ontbreken. De bereidheid is uitgesproken om mee te werken aan de transformatie naar twee reguliere vrijstaande woningen.

Uit nader onderzoek blijkt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het voorgenomen plan verdraagt zich met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid. Verder gaat de ontwikkeling niet gepaard met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende functies of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. De gemeentelijke ecooloog heeft ingestemd met de resultaten van het uitgevoerde ecologische onderzoek. Er diende nog een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De bebouwing is reeds gesloopt, waardoor een nader onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht. Natuurinclusief bouwen is als keuzemenu via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

### *Zienswijzen*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm –

### 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 (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de initiatiefnemers gelegd.

### Besluitpunt 3: Vervroegd publiceren (*optioneel, bij gewijzigde vaststelling*)

Doordat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, is bij wet geregeld dat het gewijzigde bestemmingsplan niet eerder dan 6 weken na vaststelling gepubliceerd mag worden. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid worden gesteld om de wijziging te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er geen provinciaal belang in het geding is, is de verwachting dat het vervroegd publiceren geen problemen zal opleveren.

### **Ketenpartners/ participatie**

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Bij de voorbereiding van het projecten is de omgeving betrokken. Daarbij is niet van bezwaren uit de omgeving gebleken.

### **Financiële consequenties**

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. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan/project. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- bekendmaken van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad;
- 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.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

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

M. Kossen

R.C. König

### **Bijlagen**

1. bestemmingsplan Chw Dorpsstraat 2 Bathmen (toelichting, regels, verbeelding)

ONTWERP



Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan "Chw Dorpsstraat 2":

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw041-OW01>