

Bathmenseweg 10



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	10
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	14
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	15
Voorschriften	16
Hoofdstuk 1 Inleidende voorschriften	17
Artikel 1 Begripsbepalingen	17
Artikel 2 Wijze van meten	20
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregel	21
Artikel 3 Wonen	21
Hoofdstuk 3 Algemene voorschriften	23
Artikel 4 Anti-dubbelregel	23
Hoofdstuk 4 slotregel	24
Artikel 5 Slotbepaling	24
Bijlagen	25
Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	26

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Bij de gemeente Deventer is d.d. 12 mei 2009 een bouwaanvraag binnengekomen ten behoeve van het oprichten van een berging op het perceel Bathmenseweg 10, te Lettele, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie G nummer 1667.

Op het perceel Bathmenseweg 10 te Lettele wordt circa 470 m² aan bijgebouwen gesloopt en wordt een gebouw van 250 m², met een inhoud van 988m³, terug gebouwd. De te slopen bijgebouwen verkeren in slechte staat. De te realiseren berging zal gebruikt gaan worden voor het stallen van werktuigen en als garage.

Het bouwen van een berging is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1994 (Diepenveen)" en "bestemmingsplan Buitengebied 1994, van de (voormalige) gemeente Diepenveen, 11e partiële herziening, 2000". Het perceel Bathmenseweg 10 te Lettele heeft op basis van dit plan de bestemming "Woondoeleinden"(artikel 27). Deze gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en verhardingen. Artikel 27 van het bestemmingsplan "Buitengebied 1994 (Diepenveen)" is gedeeltelijk gewijzigd door "bestemmingsplan Buitengebied 1994, van de (voormalige) gemeente Diepenveen, 11e partiële herziening, 2000". Voor de bebouwingsbepalingen voor bijgebouwen bepaalt de partiële herziening dat bij iedere woning bijgebouwen mogen worden gebouwd met een gezamenlijk grond oppervlak van ten hoogste 50 m² of een gezamenlijke inhoud van 150 m³. Realisatie van een berging van 250 m² is derhalve niet mogelijk op grond van de hiervoor genoemde bestemmingsplannen. De (binnenplanse) onheffingsmogelijkheden zijn eveneens ontoereikend om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan.

Op grond van artikel 46 lid 3 van de Woningwet wordt een aanvraag om bouwvergunning tevens aangemerkt als een verzoek om een projectbesluit, als het bouwplan waarvoor de vergunning wordt aangevraagd in strijd is met het bestemmingsplan.

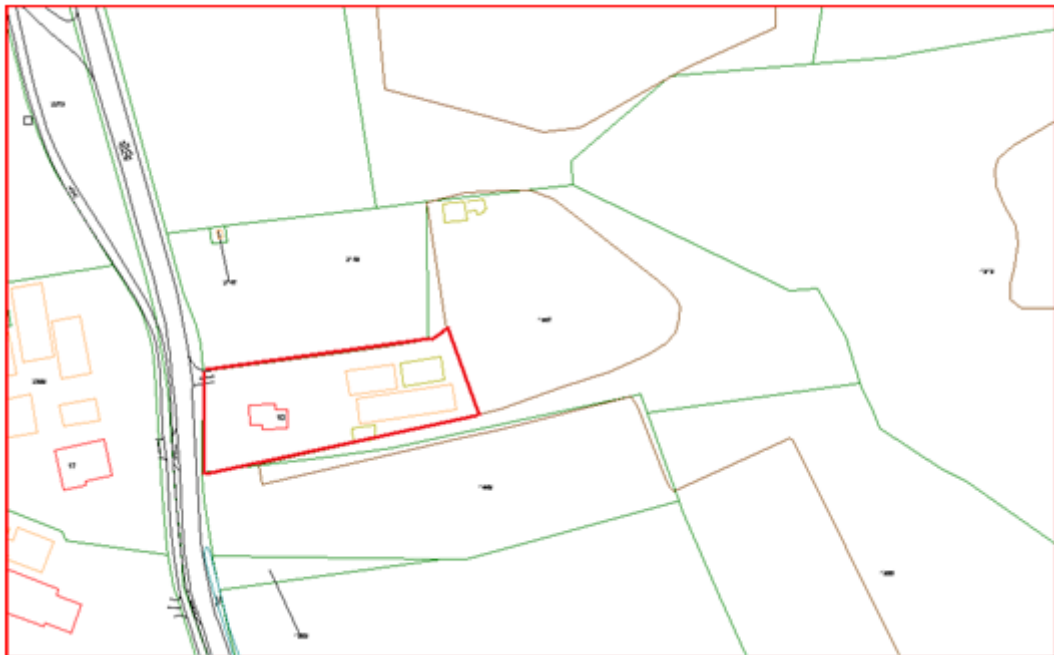
Ligging plangebied

Het voorliggende projectbesluit betreft een perceel globaal gelegen tussen de Holterweg en de Oerdijk en ligt ten noorden van het dorp Bathmen.

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



De begrenzing van het perceel is in de volgende figuur weergegeven



Leeswijzer

Het voorliggende projectbesluit bestaat uit een digitale verbeelding (plankaart) met bijbehorende voorschriften, vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing. De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het projectbesluit. De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een projectbeschrijving en onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing van dit projectbesluit is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een projectbeschrijving. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit projectbesluit. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding, sociale voorzieningen en sociale veiligheid. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend projectbesluit is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de plankaart en de voorschriften zijn opgebouwd en welke bestemming er in het plan voorkomt. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevinden zich vier bijgebouwen bij de woning op het perceel Bathmenseweg 10 te Lettele met een totale oppervlakte van circa 470 m². Deze bijgebouwen zijn voormalige agrarische gebouwen van een varkensmesterij en worden gebruikt als garage en berging. De staat van onderhoud van deze gebouwen is slecht en er is asbest aanwezig.



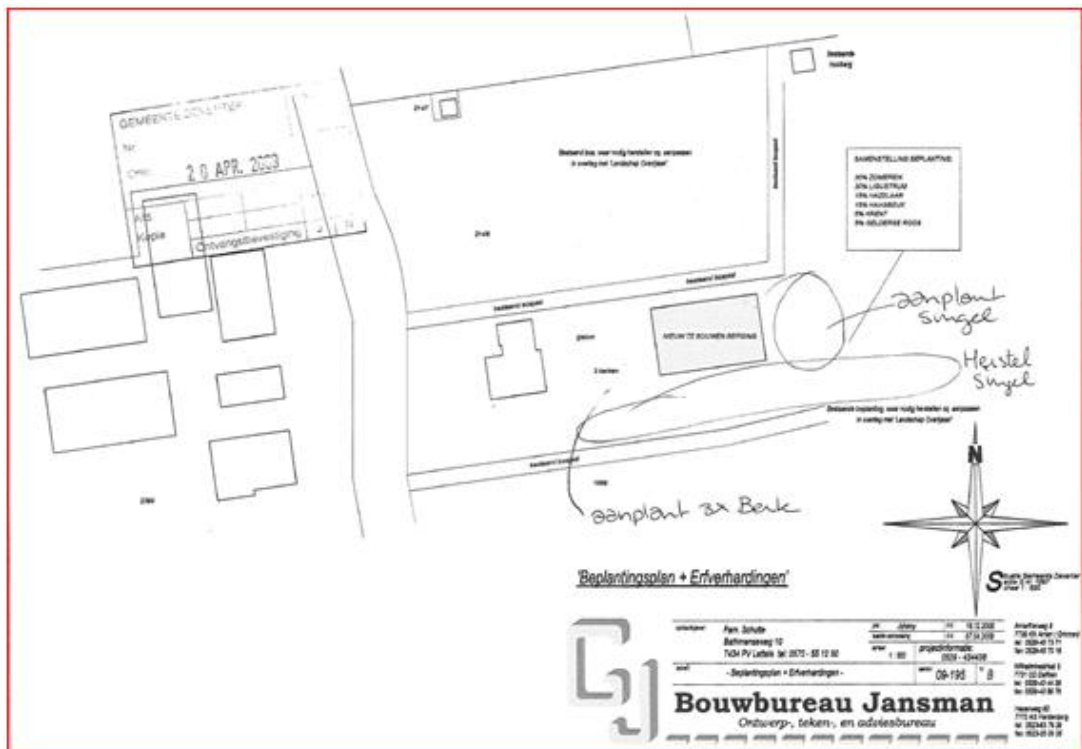
2.2 Nieuwe situatie

Om een berging van 250 m² te realiseren zullen alle bijgebouwen bij de woning aan de Bathmenseweg 10 te Lettele worden gesloopt. De te realiseren berging wordt grotendeels op dezelfde locatie gebouwd als de bestaande bijgebouwen. Het nieuwe gebouw zal gebruikt worden als werktuigenberging en garage.

Doordat de te realiseren berging een oppervlakte heeft van 250 m² en de te slopen bebouwing een totale oppervlakte van 470 m² heeft, vindt een reductie plaats van het bebouwde oppervlak met circa 220 m². Het bouwplan zorgt ervoor dat de bebouwing op het perceel geconcentreerd wordt. Zowel aan de oostzijde als de zuidzijde van de nieuwe schuur ontstaat ruimte voor het aanbrengen van beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het bouwplan. Aan de oostzijde van het bouwplan wordt een singel aangeplant om het zicht vanuit de Oostermaat af te schermen. De Oostermaat is deel van een landgoederenzone die oostelijk rondom Deventer loopt. De aanwezige singel aan de zuidzijde van het bouwplan wordt hersteld en verlengd om het zicht op het bijgebouw vanaf de Bathmenseweg te breken. Een aantal solitaire berken wordt geplant tussen de woning en het te realiseren bijgebouw om het zicht op de nieuwe berging te verminderen en de woning en het bijgebouw visueel met elkaar te verbinden. Op deze wijze wordt bijgedragen aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied in de vorm van ontstening, passende erfinrichting en landschappelijke inpassing.

Materiaal en kleurgebruik van het bouwplan worden afgestemd op de woning waardoor een relatie met de woning ontstaat. De zuidgevel van het nieuwe bijgebouw sluit qua detaillering aan bij de detaillering van het huis. Het dak van de nieuwe berging zal begroeid worden met mos.

Voor het perceel is een beplantingsplan gemaakt dat door de gemeentelijk landschapsarchitect is beoordeeld en goed bevonden.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit projectbesluit relevante gemeentelijk beleid. Gezien de geringe omvang van het project is het rijks- en provinciaal beleid in dit geval niet relevant. Het plan past binnen de saneringsregeling die door de provincie is opgesteld en welke in het gemeentelijk ruimtelijk beleid is overgenomen. Het overige provinciale beleidskader is reeds benoemd in de Nota van Uitgangspunten en de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied en zal daarom hier niet apart worden besproken.

Gemeentelijk beleid

Nota van Uitgangspunten Buitengebied

Het perceel heeft, en houdt, de bestemming Wonen. Op 19 november 2008 is door de gemeenteraad van Deventer een Nota van Uitgangspunten vastgesteld, welke de basis vormt voor het bestemmingsplan Buitengebied. In de Nota van Uitgangspunten zijn voor Wonen de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- Bestaande woningen worden positief bestemd, nieuwvestiging wordt niet toegestaan met uitzondering van Rood voor Rood, voormalig agrarische bedrijven en nieuwe landgoederen;
- De maximale inhoud voor woningen bedraagt 750 m³; met uitzondering voor nader benoemde percelen;
- Er is per woning maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan, via de saneringsregeling kan de oppervlakte worden vergroot tot maximaal 250 m²;
- Inwoning is toegestaan binnen een bestaande woning van maximaal 750 m³;
- Mantelzorg wordt door middel van inwoning toegestaan en is onder voorwaarden mogelijk in bijgebouwen.

Het plan betreffende het perceel Bathmenseweg 10 valt onder het uitgangspunt betreffende bijgebouwen. Bijgebouwen bij burgerwoningen zijn mogelijk tot een maximale oppervlakte van 100 m². Deze oppervlaktemaat geeft onder meer hobbyboeren de mogelijkheid voor het stallen van vee en/of het opslaan van werktuigen.

De provincie heeft haar beleid aangepast ter stimulering van sanering van landschapsontsierende schuren en stallen. Hierbij kunnen bijgebouwen worden gesaneerd en worden vervangen door nieuwbouw tot een maximale oppervlakte van 250 m². Het gewijzigde provinciaal beleid wordt in de bestemmingsplannen overgenomen.

Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied

Het voorontwerp voor het bestemmingsplan Buitengebied is op 19 januari 2010 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Het voorontwerp ligt vanaf 12 februari 2010 gedurende zes weken ter inzage. Binnen het voorontwerp bestemmingsplan is bovengenoemde saneringsregeling in de bestemmingsregel 'Wonen' opgenomen ten behoeve van de percelen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing'. Op de plankaart is ten aanzien van Bathmenseweg 10 nagelaten dergelijke aanduiding op te nemen. Echter uit het vergunningenbestand van de gemeente blijkt dat op de locatie een varkensmesterij gevestigd was. Er is dus wel degelijk sprake van voormalig agrarische bebouwing. Derhalve wordt door middel van dit projectbesluit toepassing van de saneringsregeling mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

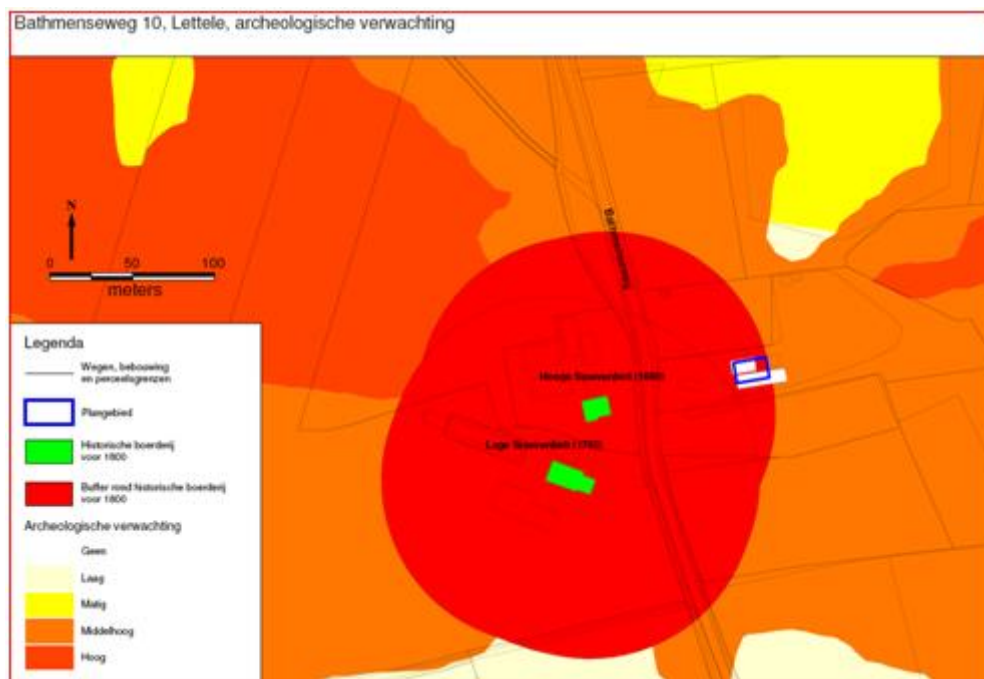
Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

Beleid

Uitgangspunt van het archeologisch beleid vormt de Kadernota 20063/15121, zoals goedgekeurd door burgemeester en wethouders op 23 januari 2007 en bekrachtigd door de gemeenteraad in maart 2007, met bijbehorende Kaart van Archeologische Waarden Gemeente Deventer. Hierboven geldt de wet op de Archeologische Monumentenzorg van 21 december 2007 (gepubliceerd in Staatsblad 2007-42).

Verwachting

Het perceel ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. De geplande berging (conform bouwtekening ingediend d.d. 20 april 2009) ligt in de buffer van een historische boerderij. Rond historische boerderijen van voor 1800 wordt een bufferzone van 100 meter aangegeven waarin oudere voorgangers en bijgebouwen van de boerderij worden verwacht. De boerderij Hooge Stoevenbelt wordt voor het eerst vermeld in 1660. Circa 112 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt de historische boerderij Lage Stoevenbelt uit 1782.



De geplande nieuwbouw heeft een oppervlakte van 250 m², met een funderingsdiepte van de poeren tot 90 cm onder het maaiveld. De nieuwbouw is gedeeltelijk gepland op een locatie die al bebouwd is. De totale oppervlakte van de verstoring van de nieuwbouw bedraagt daarom niet meer dan 41 m². Ingeval van bouwplannen binnen een archeologisch verwachtingsgebied voor een bouwwerk of bouwwerken met een (gezamenlijk) oppervlakte groter dan 100m², waarvoor graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm benodigd zijn, dient de aanvrager een archeologisch onderzoek uit te voeren alvorens de bouwvergunning wordt verleend.

Ondanks dat het plangebied in een gebied met middelhoge archeologische verwachting en in de buffer van een historische boerderij ligt, is voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Dit gezien de geringe oppervlakte van de (nieuwe) verstoring. Aangezien het projectbesluit geen andere bebouwing mogelijk maakt dan de eerder genoemde nieuwbouw, zijn in het projectbesluit geen nadere voorschriften nodig ten aanzien van archeologie. In het bestemmingsplan Buitengebied zal het perceel wel een archeologische dubbelbestemming krijgen.

Rijks- en Gemeentelijke monumenten

In het onderhavige plangebied bevinden zich geen Rijks en/of Gemeentelijke monumenten.

Milieuaspecten

Ten behoeve van dit projectbesluit zijn de volgende milieukundige aspecten beoordeeld, te weten:

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

Bedrijven en milieuzonering

Volgens het vergunningenbestand is op de locatie van het bouwplan een varkensmesterij gevestigd. Deze is inmiddels verdwenen. De voormalige bedrijfspanden worden gesloopt en er wordt een berging teruggebouwd. Er vinden volgens de initiatiefnemer geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats. Het aanvragen van een milieuvergunning is daarom niet noodzakelijk. De berging is niet geur- en geluidsgevoelig en vormt hiermee dus geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven.

Geluid

Het bouwwerk is niet geluidsgevoelig. Toetsing aan de Wet geluidhinder kan daarom achterwege blijven. Er worden geen bedrijfsmatige activiteiten ontplooid. Er wordt daarom geen relevante geluiduitstraling naar de omgeving verwacht. Geluid is derhalve geen aandachtspunt.

Bodem

Op het perceel is in het verleden een dieseltank aanwezig geweest. Ter plaatse van de geplande berging is geen bodemonderzoek uitgevoerd. De voormalige dieseltank betreft een voor bodemverontreiniging verdachte activiteit. Aangezien de voormalige dieseltank niet ter plaatse van de op te richten berging ligt, is op basis van de handreiking van de provincie Overijssel een bodemonderzoek conform de NEN 5740 niet noodzakelijk.

Ter plaatse van de berging is geen sprake van de voortdurende aanwezigheid (>2 uur per dag) van mensen en hebben zover bekend geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

Gezien het voorgaande is bodemverontreiniging voor dit plan geen aandachtspunt.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijzigingswet van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) werktitel 'Wet luchtkwaliteit' (Stb. 2007, 414), in werking getreden (Stb. 2007, 434). Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Volgens de Regeling en het Besluit niet in betekenende mate is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een bouwplan van 500 woningen komt overeen met een verkeersintensiteit van 3000 mvt/etmaal. Het is aannemelijk dat het aangevraagde bouwplan niet een dergelijke verkeersintensiteit veroorzaakt. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

Externe veiligheid

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984', is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

Ecologie

De locatie van het bouwplan ligt in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het bouwplan heeft betrekking op sloop van voormalige bedrijfsbebouwing en bouw van een nieuwe berging. De huidige bebouwing is niet uitgevoerd met spouwmuren. Verblijfplaatsen voor vleermuizen worden dan ook niet verwacht. Volgens natuurinventarisaties zijn geen beschermde soorten in het plangebied aangetroffen. De invloed op eventueel aanwezige beschermde natuurwaarden zal daarom naar verwachting gering zijn.

Wel zal de zorgplicht (ex artikel 2 van de Flora- en faunawet) in acht genomen moeten worden. In dit kader zal zoveel mogelijk geprobeerd moeten worden om te voorkomen dat er nadelige gevolgen zijn van het handelen voor de in het wild levende dieren en planten (bijvoorbeeld het niet verontrusten of verstoren in kwetsbare perioden zoals de winterslaap, voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen). Het verwijderen van de aanwezige bomen en struiken dient buiten het broedseizoen voor vogels te gebeuren. Ecologie vormt voor dit plan verder geen aandachtspunt.

Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen.

Waterhuishouding

Verslag overleg met Waterschap Groot Salland

Op het perceel Bathmenseweg 10 te Lettele neemt het verhard oppervlak af doordat circa 470 m² aan bijgebouwen worden gesloopt en er een schuur wordt teruggebouwd van circa 250 m².

Voor wat betreft de watertechnische aspecten van het bouwplan adviseert het Waterschap Groot Salland om het regenwater afkomstig van de verharde oppervlakken niet aan te sluiten op de riolering, maar bijvoorbeeld ter plaatse te laten infiltreren. Het huishoudelijk afvalwater dient wel op de riolering te worden aangesloten. Een aandachtspunt bij het afkoppelen van regenwater is het gebruik van duurzame niet-uitloogbare bouwmaterialen om vervuiling van regenwater te voorkomen.

Door de ontwikkelingen in het plangebied is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel. Dit afgekoppelde regenwater wordt volgens de trits vasthouden-bergen-afvoeren behandeld. Uit het voorgaande volgt dat de watertechnische aspecten geen problemen opleveren.

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 onderhavige bouwplan heeft geen verkeersaantrekkende werking. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein. De verkeerstechnische aspecten leveren derhalve geen problemen op.

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ten behoeve van een project een of meerdere geldende bestemmingsplanbepalingen buiten toepassing blijven. In plaats daarvan worden in het projectbesluit voorschriften gesteld die nodig zijn om het betreffende project planologisch mogelijk te maken. Dit projectbesluit loopt vooruit op de vaststelling van een bestemmingsplan en is gebaseerd op de uitgangspunten voor dat bestemmingsplan zoals deze zijn verwoord in een nota van uitgangspunten of (voor-) ontwerpbestemmingsplan.

Het juridisch bindende gedeelte van het projectbesluit bestaat uit een plankaart en voorschriften. Daarnaast bevat het projectbesluit een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt ingegaan op de beweegredenen, onderzoeksresultaten en beleidsuitgangspunten die aan het projectbesluit ten grondslag liggen.

Voorschriften

De voorschriften van het projectbesluit zijn ondergebracht in vier hoofdstukken.

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

Hoofdstuk 2 bevat voorschriften in verband met de bestemmingen in het besluitgebied. Het projectbesluit bevat maar één bestemming. Voor de bestemmingsbepaling van het perceel Bathmenseweg 10 wordt aansluiting gezocht bij de bestemming Wonen van het voorontwerp Bestemmingsplan Buitengebied. De voor wonen bestemde gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep/bedrijf met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan 1 woning is toegestaan.

Voor bijgebouwen en overkappingen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 250m² mag bedragen. Om de gewenste nieuwbouw te kunnen realiseren op het perceel Bathmenseweg 10 betekent dit dat de bestaande bijgebouwen worden gesloopt.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene voorschriften. De algemene voorschriften omvatten een algemene bepaling die van toepassing is op de gronden behorende bij het onderhavige besluitgebied. Vanwege het algemene karakter van deze voorschriften zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

Hoofdstuk 4 bevat de slotbepaling. Hierin staat de titel van dit projectbesluit vermeld.

Plankaart

Voor dit projectbesluit is op de plankaart slechts het besluitgebied aangegeven waarbinnen bovengenoemde voorschriften gelden. In dit geval kan hierin worden volstaan aangezien binnen het projectgebied slechts één bestemming geldt, zonder nadere aanduidingen of dubbelbestemmingen.

Hoofdstuk 6 **Uitvoerbaarheid**

Inleiding

In artikel art. 5.1.3 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onder meer bepaald dat onderzocht moet worden of een projectbesluit uitvoerbaar is. Allereerst wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit projectbesluit. Vervolgens wordt ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt geheel voor rekening van de aanvrager uitgevoerd. Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van dit projectbesluit geen kosten verbonden. De kosten van het opstellen van het projectbesluit en de (bouwplan)toetsing worden conform de legesverordening bij aanvrager in rekening gebracht.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een projectbesluit 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.

Rijk

In onderhavig plan is geen sprake van rijksbelang, daarom heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het Rijk.

Provincie

Voor onderhavig plan is geen vooroverleg benodigd met Provincie. Het project valt onder provinciale lijst a 'categorieën voorontwerpbestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard in het landelijk gebied (buitengebied) waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is.

Waterschap Groot Salland

Voor wat betreft de watertechnische aspecten van het bouwplan is het Waterschap Groot Salland om advies gevraagd. Het Waterschap Groot Salland adviseert om het regenwater afkomstig van de verharde oppervlakken niet aan te sluiten op de riolering maar bijvoorbeeld ter plaatse te laten infiltreren. Het huishoudelijk afvalwater dient wel op de riolering te worden aangesloten. Een aandachtspunt bij het afkoppelen van regenwater is het gebruik van duurzame niet-uitlogbare bouwmaterialen om vervuiling van regenwater te voorkomen.

Door de ontwikkelingen in het plangebied is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioelstelsel. Dit afgekoppelde regenwater wordt volgens de trits vasthouden-bergen-afvoeren-behandeld. Uit voorgaande volgt dat de watertechnische aspecten geen problemen opleveren.

Voorschriften

Hoofdstuk 1 Inleidende voorschriften

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het projectbesluit Bathmenseweg 10, van de gemeente Deventer;

1.2 projectbesluit:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.PB002-VG01.gml met de bijbehorende voorschriften;

1.3 aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

1.4 bebouwing:

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

1.5 bed & breakfast:

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

1.6 besluitgebied:

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

1.7 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;

1.8 bouwen:

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

1.9 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.10 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.11 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;

1.12 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen;

1.13 gebouw:

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

1.14 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen, of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.15 kleinschalige beroepen- en bedrijven aan huis

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvan geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, op een oppervlak van niet meer dan 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m² en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstaling die daarbij past;

1.16 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.17 peil:

a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. in andere gevallen: een horizontaal vlak gelegen op 10 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.18 voorgevel:

de naar de openbare weg zijde gekeerde gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.19 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;

1.20 woning:

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

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 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 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.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 algemeen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregel

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De binnen het besluitgebied begrepen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- b. bed & breakfast;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

3.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende voorschriften:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen het besluitgebied en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn en tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw gebouwd worden;
- c. de afstand tussen de woning en het bijgebouw bedraagt ten minste 20 m en ten hoogste 25 m;
- d. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
- e. verder geldt het volgende:

	max. aantal per besluitgebied	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
Woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
bijgebouwen en overkappingen	1	250 m ²	3 m	6 m	20°/55°
erf- of terreinafscheidingen - voor de voorgevelrooilijn - overige plaatsen				1 m 2m	
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde				3 m	

3.3 specifieke gebruiksvoorschriften

- a. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- b. het aantal slaappleaatsen ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- c. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m²; in het kader van deze kleine bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;
- d. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieu-categorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- e. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene voorschriften

Artikel 4 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.

Hoofdstuk 4 slotregel

Artikel 5 Slotbepaling

Deze voorschriften worden aangehaald als voorschriften van het projectbesluit 'Bathmenseweg 10'.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-2008	OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS	Categorie	INDICES					
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel
581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1
45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1G	1
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1
791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1
61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1
8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1

9101, 9102		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1