

Deventerweg 33 Bathmen

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3	
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Nieuwe situatie	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader en randvoorwaarden	9
Hoofdstuk 4	Planopzet en juridische aspecten	13
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	14

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Deventer is op 14 april 2009 een bouwaanvraag binnengekomen ten behoeve van het uitbreiden van de woning op het perceel Deventerweg 33 te Bathmen, kadastraal bekend gemeente Bathmen sectie L, nummer 566 en 567. In de bestaande situatie bestaat het hoofdgebouw op het perceel Deventerweg 33 uit twee aaneengebouwde woningen, verbonden door een tussendeur. De uitbreiding vindt plaats aan de westzijde van de aan de voorzijde gesitueerde woning; het zogenaamde voorhuis. Tevens wordt dit gedeelte van de woning geheel gerenoveerd.

Het perceel Deventerweg 33 is gelegen in het buitengebied van Bathmen en ligt ten westen van het dorp Bathmen. Het uitbreiden van een woning op het perceel Deventerweg 33 te Bathmen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1994 (Bathmen)". De grond van het perceel Deventerweg 33 te Bathmen heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen" (artikel 14) en "Agrarisch gebied met landschapswaarden" (artikel 5). De uitbreiding van het woonhuis valt buiten het bouwvlak zoals aangegeven op de plankaart en is in strijd met de agrarische bestemming. Realisatie van de uitbreiding van de woning is op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied 1994 (Bathmen)" derhalve niet mogelijk. De bouwmogelijkheden binnen het vigerende bouwvlak zijn beperkt, daarom vindt de uitbreiding van de woning plaats buiten het bouwvlak.

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.

De bouwaanvraag past binnen het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied dat op 19 januari 2010 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Het voorontwerp ligt vanaf 12 februari 2010 gedurende zes weken ter inzage. Het is op grond van het komende bestemmingsplan Buitengebied toegestaan woningen op te richten met een inhoud van maximaal 750 m³. Na uitbreiding zal het voorhuis van de woning Deventerweg 33 een inhoud hebben van circa 590 m³. Voorliggend projectbesluit beoogt de uitbreiding van de woning op het perceel Deventerweg 33 te Bathmen, vooruitlopend op het komende bestemmingsplan Buitengebied, mogelijk te maken.

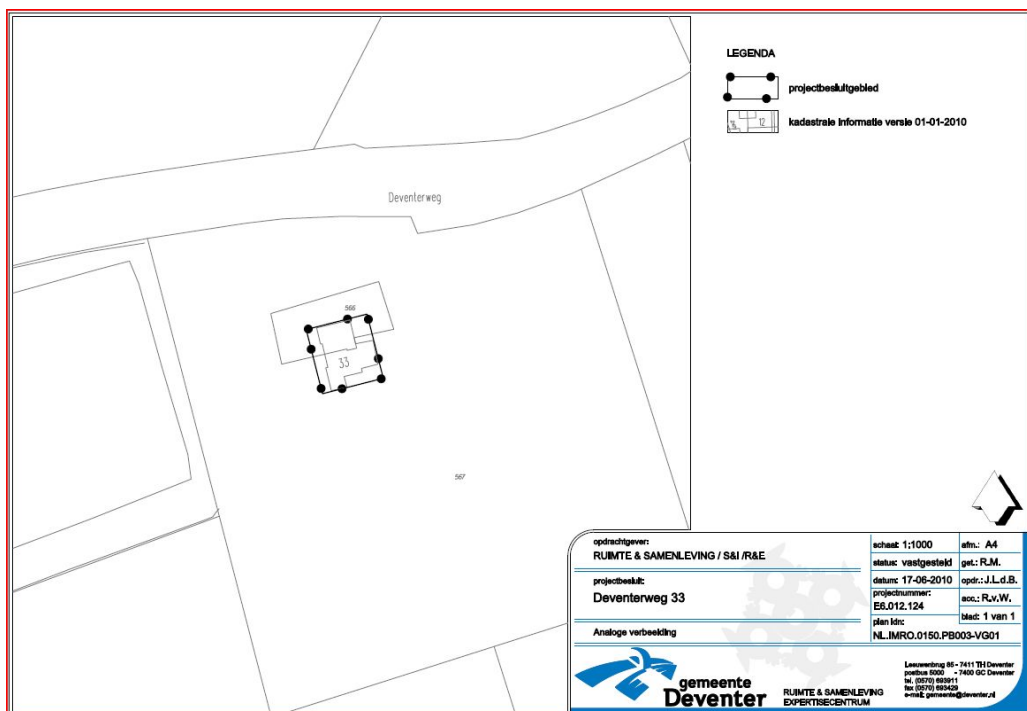
1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Het perceel Deventerweg 33 te Bathmen is globaal gelegen tussen de A1 en de Holterweg. In de volgende figuur is de ligging van het plangebied aangegeven.



De begrenzing van het besluitgebied is in de volgende figuur aangegeven:



1.3 Leeswijzer

Het voorliggende projectbesluit bestaat uit een digitale verbeelding (plankaart) met een ruimtelijke onderbouwing en een vaststellingsbesluit waaraan voorschriften zijn verbonden met betrekking tot dit projectbesluit. Het vaststellingsbesluit, inclusief voorschriften, en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het projectbesluit. De ruimtelijke onderbouwing van dit projectbesluit is opgebouwd uit een vijftal 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 en wordt ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding. In hoofdstuk 4 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. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de bestaande situatie is sprake van een hoofdgebouw dat in twee woningen is gesplitst op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Bathmen, sectie L nummer 566 en 567. De woningen zijn verbonden door een tussendeur. Het perceel Deventerweg 33 te Bathmen heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Wonen" en "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Op grond van de bestemming zijn op het perceel Deventerweg 33 te Bathmen twee woningen toegestaan. In principe is zowel in het vigerende als in het voorontwerpbestemmingsplan aan woningen een afzonderlijk bouwvlak toegekend en is in de regels aangegeven dat er per bouwvlak maximaal 1 woning gerealiseerd mag worden. In enkele situaties zijn er meer woningen binnen een bouwvlak aanwezig en maakt de kadastrale en eigendomssituatie het niet mogelijk hier een goede ruimtelijke scheiding aan te brengen. In die gevallen is aan het bouwvlak een cijfer toegevoegd dat aangeeft hoeveel woningen hier maximaal aanwezig mogen zijn. Op het betreffende perceel "Deventerweg 33" mogen twee woningen aanwezig zijn. Beide woningen mogen op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied 1994 (Bathmen)" een inhoud hebben van 600 m³. De gewenste uitbreiding van de aan de voorzijde van het hoofdgebouw gelegen woning op voornoemd perceel is in strijd met dit bestemmingsplan aangezien de uitbreiding van de woning buiten het bouwvlak zoals aangegeven op de plankaart valt. Aangezien het bouwvlak aan de zijde van de gewenste uitbreiding strak tegen de bestaande woning ligt, is uitbreiden binnen het bestaande bouwvlak niet mogelijk.



2.2 Nieuwe situatie

Het voorhuis zal aan de westzijde worden uitgebreid met 23 m² en geheel gerenoveerd worden.

In de Nota van Uitgangspunten buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer op 19 november 2008, staan de beleidsuitgangspunten beschreven voor de op te stellen bestemmingsplannen Buitengebied. Op grond van deze nota is het toegestaan om een woning op te richten in het buitengebied met een inhoud van maximaal 750 m³. Eveneens geeft de provincie Overijssel in de "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen" aan dat de inhoud van woningen in het buitengebied maximaal 750 m³ mag bedragen. Het bouwplan voldoet hieraan doordat de woning aan de Deventerweg 33 te Bathmen een totale inhoud heeft van circa 590 m³ na realisatie van de uitbreiding.

Uit stedenbouwkundig oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de uitbreiding van het voorhuis aan de Deventerweg 33 te Bathmen. De uitbreiding vindt plaats aan de westzijde van het voorhuis. De uitbreiding aan deze zijde is gewenst omdat dit het beste past bij de indeling van de woning. De reden hiervan is dat nu de twee woningen aaneengebouwd zijn en er voor het voorhuis geen andere uitbreidingsmogelijkheden zijn. Uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt heeft deze uitbreiding geen nadelige consequenties omdat de huidige vorm en architectonische verschijningsvorm nauwelijks worden aangepast door de uitbreiding.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader en randvoorwaarden**

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 provinciaal beleidskader is reeds benoemd in de Nota van Uitgangspunten en de toelichting van het Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied en zal daarom hier niet apart worden besproken.

Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de randvoorwaarden.

Gemeentelijk beleid

Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied

Het perceel behoudt de bestemming Wonen in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Het voorontwerp van 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 voorontwerpbestemmingsplan is in de bestemmingsregel "Wonen", artikel 23, opgenomen dat een woning een maximale inhoud van 750 m³ mag hebben. Het bouwplan betreffende de Deventerweg 33 valt onder dit uitgangspunt daar het voorhuis van de woning Deventerweg 33 te Bathmen een totale inhoud heeft van 590 m³ na realisatie van de uitbreiding.

Randvoorwaarden

Archeologie/cultuurhistorie en monumenten

Beleid

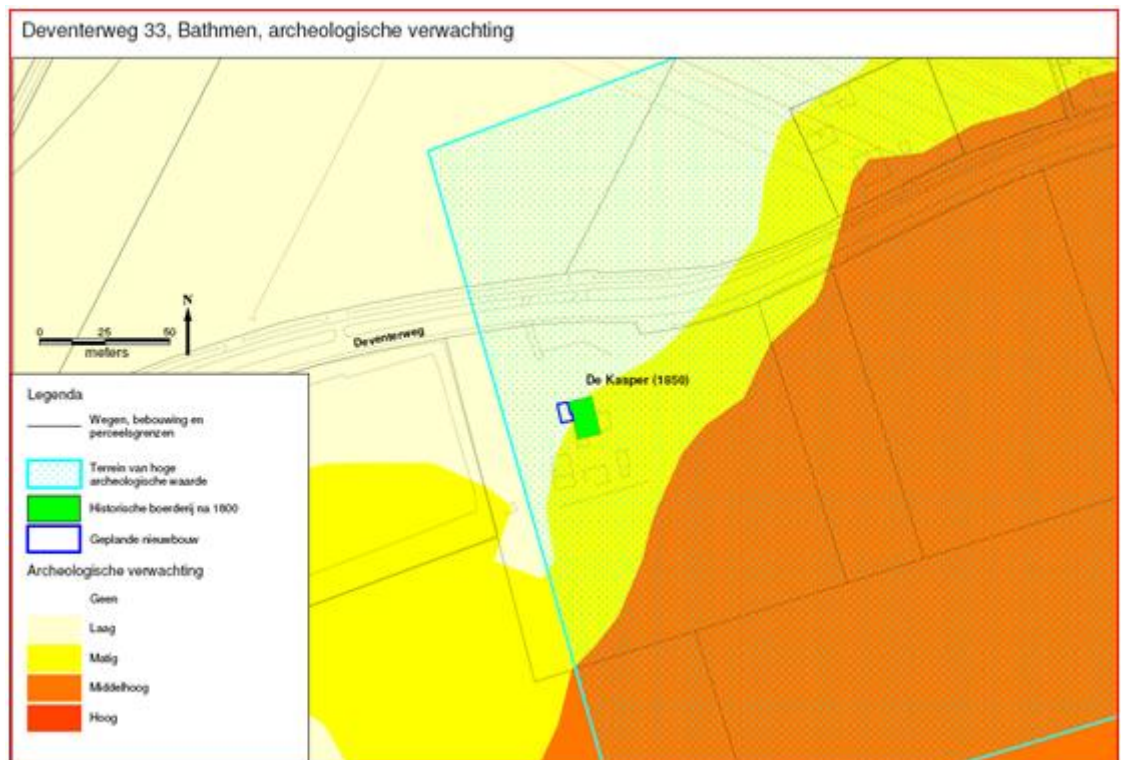
Uitgangspunt van het archeologisch beleid vormt de Kadernota 200635/15121, zoals goedgekeurd door burgemeester en wethouders op 23 januari 2007 en bekrachtigd door de gemeenteraad in maart 2007, met bijbehorende Kaart van Archeologische Waarden Gemeente Deventer. Hierboven geldt de wet op de Archeologische Monumentenzorg van 21 december 2007 (gepubliceerd in Staatsblad 2007-42).

Verwachting

De geplande nieuwbouw ligt op de Bathmense Enk, een gebied dat door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangewezen is als een terrein van hoge archeologische waarde. De grenzen van dit gebied van hoge archeologische waarde zijn niet gebaseerd op landschappelijke waarde, maar zijn kunstmatig. Volgens de gemeentelijk kaart met archeologische verwachtingen is de bouwlocatie gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting, dat grenst aan een gebied met een matige archeologische verwachting. Het plangebied ligt tegen de historische boerderij De Kasper uit 1850. Rond historische boerderijen van voor 1800 wordt een bufferzone van 100 meter aangegeven waarin oudere voorgangers en bijgebouwen van de boerderij worden verwacht. Rond boerderijen uit de 19e eeuw wordt geen buffer aangegeven. De kans dat er voorgangers van deze boerderijen worden aangetroffen is gering. De kans op vondsten en vindplaatsen uit de prehistorie en de vroeg middeleeuwen is gezien de relatieve laagte van het gebied gering.

Gezien de geringe oppervlakte van de uitbreiding van de woning (23 m²) en de lage archeologische verwachting van het perceel is voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Eventuele vondsten in het besluitgebied dienen gemeld te worden bij de bevoegde overheid: de gemeentelijk archeoloog, zoals aangegeven in de Monumentenwet.



Rijks- en Gemeentelijke monumenten

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

Milieu-aspecten

Ten behoeve van deze aanvraag zijn de volgende milieukundige aspecten beoordeeld, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- Wet geluidhinder
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;

Bedrijven en milieuzonering

Het uitbreiden van de woning aan de Deventerweg 33 te Bathmen is niet vergunningsplichtig in de zin van de Wet milieubeheer. De beoogde uitbreiding heeft, gezien de afstand, geen nadelige effecten op vergunde rechten van omliggende (agrarische) bedrijven.

Wet geluidhinder

Het aangevraagde bouwwerk is geluidgevoelig. Op de begane grond is een keuken en bijkeuken geprojecteerd en op de verdieping een nader in te delen ruimte.

De woning is gelegen binnen de zone van de Deventerweg (250 meter) en binnen de zone van de spoorweg (500 meter). Het betreft echter de uitbreiding van een bestaande woning. Aangezien de uitbouw niet dichterbij de geluidsbron komt te liggen en er geen toename is van het aantal gehinderde personen, is er geen sprake van een nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Derhalve is geen procedure ten behoeve van een hogere grenswaarde nodig voor de projectbesluitprocedure.

Wel is in het kader van de bouwaanvraag nader onderzoek noodzakelijk. Voor raillawaai wordt met een berekende gevelbelasting van 58 dB, bij opbouw van de gevel conform de minimum eisen aan de gevelwering van 20 dB conform het Bouwbesluit 2003, niet voldaan aan het wettelijk toegestane binnenniveau van 35 dB.

Er wordt met de berekende gevelbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van 49 dB (incl aftrek ex art 110g Wet geluidhinder), bij opbouw van de gevel conform de minimum eisen aan de gevelwering van 20 dB conform het Bouwbesluit 2003, voldaan aan het wettelijk toegestane binnenniveau. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt wel overschreden.

Bij de 2e fase bouwaanvraag zal de geluidswering van de gevel inzichtelijk moeten worden gemaakt en moet worden aangetoond dat voor railverkeerslawaai aan het maximaal toegestane binnenniveau, van 35 dB, kan worden voldaan.

Bodem

Op het perceel Deventerweg 33 te Bathmen zijn geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd en/of heeft opslag van brandstoffen plaatsgevonden. De locatie is onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. De uitbreiding betreft een verblijfplaats voor mensen, maar de locatie is onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging en het uitbreidingsoppervlak is 23 m² (< 50 m²; onverdachte locatie vrijstelling van bodemonderzoek). Daarom is voor de bouwaanvraag ten behoeve van het uitbreiden van de woning geen bodemonderzoek benodigd.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ruimtelijke procedure en de daarop volgende bouwaanvraag vanuit bodemhygiënisch oogpunt doorgang kan vinden.

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 betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het aantal verkeersbewegingen zal door het uitbreiden van de woning aan de Deventerweg 33 te Bathmen niet wijzigen. De locatie ligt op een grote afstand van de wegen waar voor het jaar 2008 de knelpunten vanwege de luchtkwaliteit in beeld zijn gebracht. Gezien de ligging van het perceel ten opzichte van relevante wegen die van invloed zijn op de luchtkwaliteit en de verwachting dat het plan op zich geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit met zich mee brengt, kan gesteld worden dat aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan. 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

Het bouwplan heeft in hoofdzaak betrekking op interne verbouwingen in een bestaand pand. De woning wordt voor een beperkt deel uitgebouwd op een deel van het perceel waar in de bestaande situatie geen groenelementen aanwezig zijn. De invloed op eventueel aanwezige beschermde natuurwaarden zal daarom naar verwachting gering zijn. Volgens de natuurinventarisaties zijn geen beschermde soorten nabij het plangebied aangetroffen. Het plangebied ligt niet in of nabij relevante natuurgebieden zoals de ecologische hoofdstructuur (EHS), een beschermd natuurmonument of een natura-2000 gebied. Ecologie vormt voor het voorliggende plan geen aandachtspunt.

Leidingen en kabels

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

Waterhuishouding

Het bouwplan behelst een uitbreiding van het verharde oppervlak met slechts 23 m². Bij een dergelijke kleine uitbreiding van het verharde oppervlak zullen zich geen wijzigingen voordoen ten aanzien van de afvoer van het huishoudelijk water. Voor wat betreft de watertechnische aspecten van een dergelijk klein bouwplan beveelt het Waterschap Rijn en IJssel aan 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-uitloegbare 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 zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Dit afgekoppelde regenwater wordt volgens de trits vasthouden-bergen-afvoeren behandeld.

Verkeer en parkeren

In het algemeen kan gesteld worden dat bij de nieuwbouw van bouwwerken de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn. In onderhavig geval is sprake van de verbouw van een bestaande woning. Het bouwplan leidt niet tot wijzigingen in de verkeerstechnische situatie van het perceel. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op het perceel Deventerweg 33 te Bathmen. Uit verkeerstechnisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen voorliggend projectbesluit.

Hoofdstuk 4 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. Hiertoe is in het vaststellingsbesluit bepaald dat de op de bouwtekeningen aangegeven bebouwing en maatvoering, waar deze strijdig zijn met de (bouw)voorschriften van het bestemmingsplan, gelden als voorschriften ten behoeve van het projectbesluit. Voor zover strijdig blijven de voorschriften van het bestemmingsplan buiten toepassing. De bouwtekeningen zijn als bijlage gekoppeld aan het projectbesluit.

Dit projectbesluit loopt vooruit op de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied en is gebaseerd op de uitgangspunten voor dat bestemmingsplan zoals deze zijn verwoord in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

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

Plankaart

Voor dit projectbesluit "Deventerweg 33" is op de plankaart slechts het besluitgebied aangegeven waarbinnen de in het vaststellingsbesluit opgenomen voorschriften gelden. De bouwtekeningen zijn als bijlage gekoppeld aan het besluitgebied.

Hoofdstuk 5 **Uitvoerbaarheid**

Economische uitvoerbaarheid

In artikel 5.1.3 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onder meer bepaald dat onderzocht moet worden of een projectbesluit uitvoerbaar is.

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 de aanvrager in rekening gebracht. De economische uitvoerbaarheid van dit projectbesluit kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

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

Waterschap Rijn en IJssel

Gezien de kleinschaligheid van het bouwplan waardoor de verharde oppervlakte wordt vergroot met slechts 23 m², heeft geen overleg met het waterschap plaatsgevonden.