

Kerkplein 1 Bathmen

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Beschrijving huidige situatie	11
2.3 Beschrijving toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Europees- en rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	25
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.2 Milieu-aspecten	29
4.3 Leidingen en kabels	36
4.4 Waterhuishouding	36
4.5 Verkeer en parkeren	38
4.6 Sociale veiligheid	38
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	39
5.1 Inleiding	39
5.2 RO Standaarden 2008	39
5.3 Planopzet	39
5.4 Handhaving	44
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	45
6.1 Inleiding	45
6.2 Economische uitvoerbaarheid	45
6.3 Inspraak	45
6.4 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	46
Planregels	47
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	49
Artikel 1 Begrippen	49

Artikel 2	Wijze van meten	55
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	57
Artikel 3	Wonen	57
Artikel 4	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	59
Artikel 5	Waarde - Groeiplaats boom	62
Hoofdstuk 3	Algemene regels	63
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 7	Algemene bouwregels	64
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	65
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	66
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	67
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	69
Artikel 11	Overgangsrecht	69
Artikel 12	Slotregel	71
Bijlagen bij de regels		73
Bijlage 1	Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	73

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voormalige gemeentehuis van de gemeente Bathmen, het Westerhuis, is al sinds 2005 niet meer in gebruik als gemeentehuis. In 2005 heeft de gemeentelijke herindeling plaatsgevonden. Vanaf dat moment werd het Westerhuis gebruikt als gemeentelijk informatiepunt, maar ook als thuisbasis voor de Oudheidkundige kring Bathmen.

Vanwege het verdwijnen van de functie als gemeentehuis heeft de gemeente Deventer uiteindelijk de beslissing genomen om het pand te verkopen. Naar aanleiding van onder andere de Dorpsvisie Bathmen en het Masterplan Centrum Bathmen was het plan om een nieuwe maatschappelijke functie te vinden voor het pand. Ook het veranderen van de functie naar hotel was mogelijk. Voor deze functies werd echter geen koper gevonden.

Er waren wel potentiële kopers die het Westerhuis wil gebruiken als woning. Besloten is dat ook de functie als woning geschikt is voor het Westerhuis.

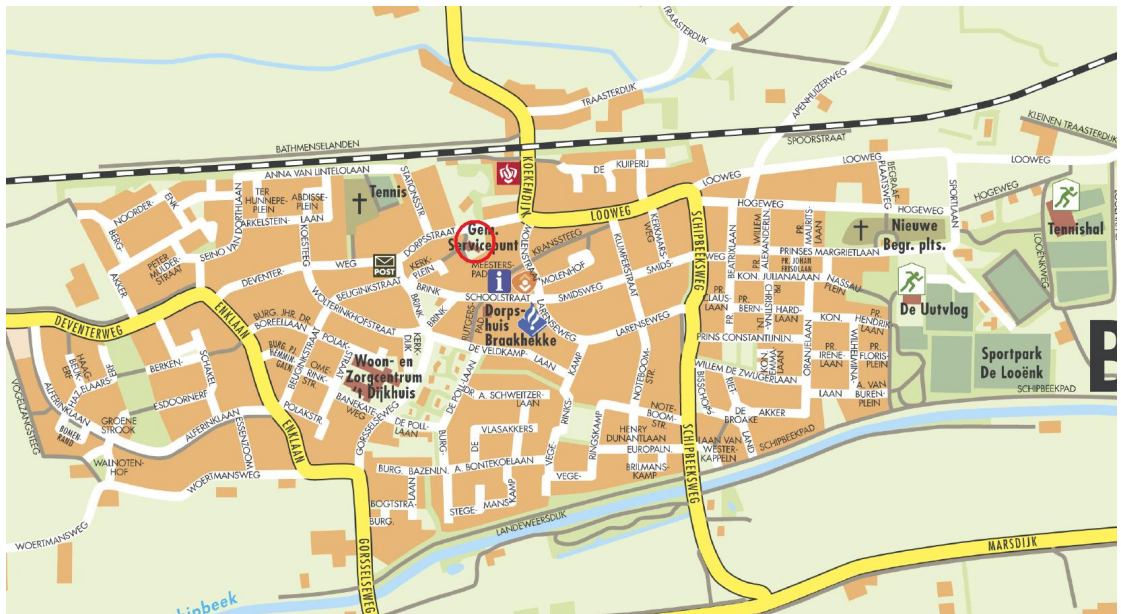
In het plangebied is op dit moment het bestemmingsplan Kom Bathmen vigerend. De voorgenomen functiewijziging is binnen dat planologische kader niet mogelijk. Om deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt dit nieuwe bestemmingsplan Kerkplein 1 Bathmen opgesteld ex artikel 3.1 van de wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van de kern Bathmen. Bathmen is een dorp ten oosten van de stad Deventer.

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



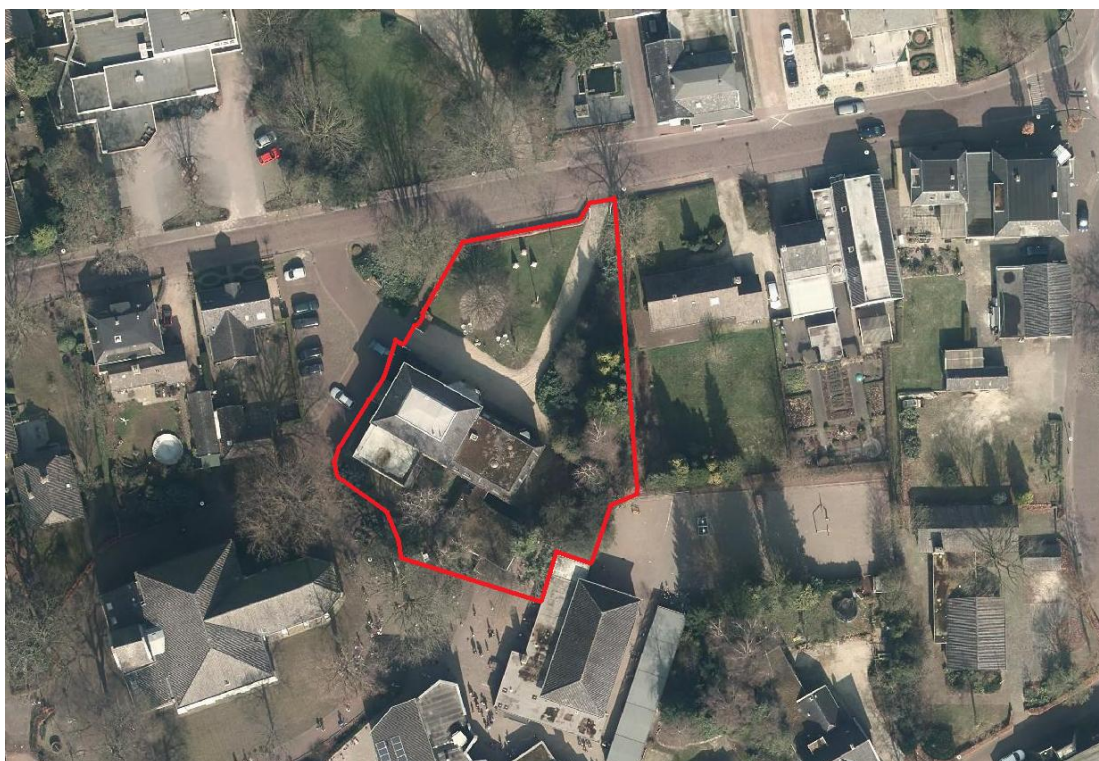
Globale ligging plangebied "Kerkplein 1 Bathmen"

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Kerkplein 1 Bathmen" wordt globaal begrensd:

- aan de westzijde door het Kerkplein en het openbaar gebied richting Dorpsstraat;
- aan de zuidzijde door het Kerkplein;
- aan de noordzijde door de Dorpsstraat;
- aan de oostzijde door het perceel Dorpsstraat 7.

De begrenzing van het plangebied "Kerkplein 1 Bathmen" is in de volgende figuur weergegeven.



Begrenzing plangebied "Kerkplein 1 Bathmen"

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven geldt het bestemmingsplan Kom Schalkhaar 2005. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Het gebruiken van het pand als woning is binnen deze bestemming niet toegestaan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied, in de huidige situatie en de nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding en sociale veiligheid. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Aan de hand van een beschrijving van de historie en de ruimtelijke en functionele structuur, wordt in dit hoofdstuk de huidige situatie in het plangebied beschreven.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Het perceel is jarenlang in gebruik geweest als gemeentehuis van de gemeente Bathmen. Na de gemeentelijke herindeling in 2005 is het pand nog in gebruik geweest als gemeentelijk informatiepunt en als trouwlocatie. De Oudheidkundige kring Bathmen heeft het Westerhuis tijdelijk kunnen gebruiken als kantoor. Inmiddels heeft de gemeente besloten het pand te verkopen.

Aan het Westerhuis zijn enkele noodgebouwen gebouwd, indertijd om ruimte te creëren voor het gebruik als gemeentehuis.

Op het perceel zijn diverse bomen aanwezig, zoals een aantal ruwe berken, een noorse en een gewone esdoorn, witte paardenkastanje, zwarte els, hulst en een walnootboom. Deze bomen zijn aangemerkt als sfeer- en structuurbomen. Verder staat er in het gazon een vrijstaande haagbeuk (*Carpinus betulus*) uit 1955. Deze boom is gekwalificeerd als beschermwaardig. Net buiten het plangebied staat een monumentale boom, een witte paardenkastanje (*Aesculus hippocastanum*) uit 1901. Deze boom wordt in het bestemmingsplan beschermd door het opnemen van een dubbelbestemming (Groeiplaats boom).

Het plangebied is gelegen in de historische kern van Bathmen, waar ook de kerk en de oude pastorie deel van uitmaken.





Foto's van het Westerhuis in verschillende tijden. (bron: <http://www.bathmen.net>)



Luchtfoto's van het Westerhuis uit 2012

2.3 Beschrijving toekomstige situatie

Het gebruik van het pand zal wijzigen van een maatschappelijke functie naar wonen. De initiatiefnemer wil het pand herstellen in originele staat. Daartoe worden porto-cabins (noodgebouwen) achter het Westerhuis gesloopt. Ook wordt een aangebouwd deel aan linkerkant van het pand verwijderd. Deze aanpassingen aan het pand zorgen er voor dat de uitstraling van het Westerhuis weer wordt zoals het was ten tijde van de oprichting van het pand als villa.

Het perceel wordt verder ingericht waarbij de bestaande voortuin intact wordt gelaten. Aan de kant van de Dorpsstraat wordt langs de oprit een garage opgericht. Het overige gebied wordt ingericht als tuin, waarbij ten oosten van de woning een terras met vijver wordt aangelegd.



Indicatieve inrichting voor het perceel Kerkplein 1 te Bathmen

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Europees- en rijksbeleid

Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse Europese en nationale ruimtelijke belangen betrokken. De algemene beleidsrichtlijnen van het Europees en rijksbeleid worden nader uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid en om die reden niet nader behandeld.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

De Omgevingsvisie is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft het integrale, provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Om de provinciale ambities te bereiken wordt gebruik gemaakt van het uitvoeringsmodel. Deze is weergegeven in onderstaande figuur.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de sturingsfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskennmerken. De

omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

- **Generieke beleidskeuzes**

De generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Voor dit initiatief geldt 'inbreiding boven uitbreiding'. Op deze manier sluit het plan aan op de SER-ladder.

- **Beleidsambities**

De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief dorpen en kernen: 'bebouwing' en de overige beleidsaanduiding 'beekdal'.

- **Gebiedskenmerken**

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkencatalogus de volgende gebiedskenmerken:

natuurlijke laag: het plangebied ligt binnen de natuurlijke laag van dekzandvakte en ruggen. De bijbehorende ambitie is de natuurlijke verschillen tussen droog en nat functioneel meer sturend en leefbaar te maken. En daarnaast de strekkingsrichting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Nieuwe ontwikkelingen die plaats vinden dragen bij aan het zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen.

Voorliggend plan voorziet in een wijziging van een bestaand pand in een woning. Het bestemmingsplan heeft geen invloed op de dekzandvakte;

laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied ligt binnen de laag essenlandschap. De bijbehorende ambitie is behoud van openheid, bodemkwaliteit en agrarisch karakter. Vanwege de ligging in het stedelijk gebied is er geen sprake van aantasting van het essenlandschap.

stedelijke laag: het plangebied wordt in de stedelijke laag aangeduid als bestaande woonwijk. Op basis van deze laag zijn geen belemmeringen voor de uitvoer van het bestemmingsplan.

lust- en leisurelaag: het plangebied wordt niet aangeduid in de lust- en leisurelaag.

Conclusie voor het plangebied

De functiewijziging tot wonen past binnen de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken.

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)

De Omgevingsverordening is opgesteld om doorwerking van de Omgevingsvisie te garanderen. De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009.

Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is

verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het Rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regeldruk.

Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook heeft de provincie zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde voorwaarden. De Omgevingsverordening geeft regels voor:

- de provinciale adviescommissie (regelt de instelling, taken en werkwijze van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving);
- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen met een derde graads afwijking en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgroningen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Voor onderhavig plangebied is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavige bestemmingsplan sluit aan op de Omgevingsverordening.

Het plangebied zelf maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, Nationaal Landschap, intrekgebied, grondwaterbeschermingsgebied of primair watergebied.

Het plangebied ligt wel binnen een boringsvrije zone van het diep pakket Salland. Binnen dit diepe pakket is grondwaterwinning alleen toegestaan voor de openbare drinkwatervoorziening. In dit gebied kan geen sprake zijn van koude-warmteopslag. Om verontreiniging van diepe grondwaterlagen te voorkomen is dit gebied ook aangewezen als boringsvrije zone. Voor het bestemmingsplan vormt dit geen belemmering.

Conclusie voor het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening. Er gelden binnen het plangebied geen beperkende voorschriften vanuit de verordening.

3.3.3 Waterbeheerplan waterschap Rijn en IJssel (2009)

In het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rijn en IJssel staat het beleid beschreven op een drietal hoofdthema's. Voor het thema Veiligheid is bescherming tegen hoog water op de rivieren het speerpunt. Het functioneren van de primaire en regionale waterkeringen staat hierbij centraal. Het thema Watersysteembeheer is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren". Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem. Het einddoel is een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Voor het thema Waterketenbeheer streeft Waterschap Rijn en IJssel naar een goed functionerende waterketen waarbij er een optimale samenwerking met de gemeenten wordt nagestreefd.

Conclusie voor het plangebied

De watertoets is in het bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 4.4

Waterhuishouding. Deze watertoets is uitgevoerd aan de hand van de handreiking van het waterschap.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Gemeentelijk waterbeleid (2007)

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

Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de waterschappen Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe, waterbedrijf Vitens en de gemeente Deventer. Er staat in welke knelpunten deze organisaties zien in de waterhuishouding en hoe ze die denken op te lossen. In het Waterplan staan de belangrijkste maatregelen die de waterorganisaties de komende jaren samen willen treffen. Ieder jaar wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2010-2015 wordt het gemeentelijk beleid voor de inzameling en het transport van het huishoudelijke en bedrijfsmatige afvalwater en het overtollige hemelwater en grondwater, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon- en leefmilieu. Vanaf 2008 heeft de gemeente er zorgplichten bijgekregen voor hemelwater en grondwater. Dit is een uitbreiding van de oude zorgplicht voor het stedelijk afvalwater. Naast deze verbrede zorgplicht vraagt ook de klimaatverandering aandacht.

Conclusie voor het plangebied

Onderhavig plan betreft hoofdzakelijk het wijzigen van de functie van maatschappelijk naar wonen. De woning kan gebruik maken van de bestaande rioleringsvoorziening. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect waterhuishouding.

3.4.2 Omgevingsvisie externe veiligheid (2007)

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het gebied wat dit bestemmingsplan bestrijkt is het ambitieniveau "Ruimte voor ontwikkeling" vastgelegd. Dit gebied is op de kaart "Gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden externe veiligheid" van de Omgevingsvisie externe veiligheid met de kleur blauw weergegeven.

Het ambitieniveau is samengevat in de onderstaande tabel:

	Overschrijding grenswaarde PR (10-6) voor kwetsbare objecten	Overschrijding richtwaarde PR (10-6) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriënterende waarde (OW) groepsrisico	Toename groepsrisico

Ruimte voor ontwikkeling (transportzone)	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp	Acceptabel onder voorwaarden optimaal planontwerp
--	-----------------	--	---	---

Conclusie voor het plangebied

Binnen dit plangebied wordt aan het ambitieniveau voldaan. In paragraaf 4.2.5 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

3.4.3 Woonvisie 2008+ (2009)

In maart 2009 is de Woonvisie 2008+ vastgesteld door de gemeenteraad. De visie op wonen bestaat uit vier uitgangspunten:

1. Voldoende woningen, van goede kwaliteit
2. Een ongedeelde samenleving, op wijkniveau
3. Keuzevrijheid voor alle inwoners
4. Aanjagen van de doorstroming, beperken van de scheefheid

Deze vier uitgangspunten vormen de basis voor verdere uitwerking van het woonbeleid.

In het Woonplan gemeente Bathmen 2003-2009 is een aantal punten opgenomen die voor de kern Bathmen ook in de Woonvisie 2008+ nog steeds van toepassing worden verklaard. Het betreft de behoefte voor eigen opvang, waaronder met name sociale (eengezins)woningen voor starters en voor senioren (gestapelde) nultredenwoningen. Daarbij geldt wel een breed bouwprogramma, met ook duurdere eengezinswoningen en kavels. Er zouden circa 150 woningen voor eigen behoefte (2007-2017) gerealiseerd moeten worden en aanvullend 50 woningen voor verstevigen van het draagvlak onder voorzieningen en opvang van buitengebied. Daarbij heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding, maar uitbreiding is wel noodzakelijk voor een passend en financieel haalbaar programma.

Verder verwijst de Woonvisie 2008+ ook naar de punten uit de Structuurvisie Dorpsvisie Bathmen: Binnen het dorp zijn enkele locaties voor handen waar op termijn woningbouw mogelijk is. Hierbij wordt terughoudend omgegaan met het splitsen van kavels of toevoegen van woningen op een kavel. Alleen met goede ruimtelijke/stedenbouwkundige argumenten kan van dit principe worden afgeweken. Na bedrijfsverplaatsing kunnen verouderde bedrijfslocaties transformeren naar woningbouw zonder dat hiermee het dorpse karakter wordt aangetast.

In de Woonvisie 2008+ wordt voor Bathmen onder andere nog opgemerkt dat er aandacht nodig is voor de dorpse architectuur.

Conclusie voor het plangebied

Het plan tot het wijzigen van de functie van het Westerhuis tot wonen is niet in de Woonvisie opgenomen. Het betreft geen nieuwbouw van een woning, het past binnen de hierboven genoemde uitgangspunten.

3.4.4 Bomenbeleidsplan (2007 – 2017)

Het speerpunt van het bomenbeleid is het inzetten op een duurzame bomenstructuur. Dit gebeurt door het uitvoeren van kwaliteitsbeheer van de bestaande bomenstructuur en het inrichten van optimale groeiplaatsen voor nieuwe bomenstructuren. De juiste boom op de juiste plaats is hierbij van groot belang.

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

Conclusie voor het plangebied

Ten noordwesten van het plangebied staat een monumentale boom. Deze boom is in het bestemmingsplan Kom Bathmen aangeduid met een dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats boom'. Deze dubbelbestemming valt deels in onderhavig plangebied. Verder worden de bomen in het plangebied beschermd via het vergunningstelsel uit de APV.

3.4.5 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

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

Conclusie voor het plangebied

Het bestemmingsplan faciliteert de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te starten.

3.4.6 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)

Bij de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen moet rekening worden gehouden met hetgeen is bepaald in de Welstandsnota Deventer. In deze nota is het plangebied onderdeel van het historisch dorpsgebied.

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.

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

Conclusie voor het plangebied

Bij het beoordelen van bouwplannen binnen het plangebied Kerkplein 1 Bathmen zal aan de Welstandsnota worden getoetst.

3.4.7 Structuurvisie Dorpsvisie Bathmen (2008)

De Structuurvisie Dorpsvisie Bathmen is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juni 2008.

Het plangebied ligt binnen de historische kern van Bathmen. Het centrum van Bathmen heeft een aantrekkelijk dorps karakter. Belangrijke elementen die de sfeer bepalen zijn de afwisseling van verharding en groen, de informele inrichting van de openbare ruimte, het ontbreken van echte trottoirs en de aanwezigheid van historisch aantrekkelijke gebouwen en kenmerken in een ruime opzet. Belangrijke beeldbepalende elementen zijn het kerkgebouw met de hiermee in verbinding staande Brink, het voormalig gemeentehuis en enkele woonhuizen met een typisch Bathmens karakter. Binnen het historische centrum onderscheidt zich het primaire winkelgebied (Schoolstraat en Brink), het uitloopgebied van het centrum (Molenstraat, Dorpsstraat, Deventerweg en Larenseweg) en het voorzieningencluster (kerk, basisschool, dorps huis en bibliotheek).

Opvallend binnen het deelgebied de historische kern is de geslotenheid van het gebied rondom de kerk versus de openheid van de Brink. De beslotenheid rondom de kerk wordt veroorzaakt door de dichte structuur van bomen en onderbegroeiing. In vroeger tijd was de beslotenheid rondom de kerk veel minder. In de loop der tijd is de bebouwing bijna uitsluitend met de achterkant naar de kerk gericht. Een uitzondering vormt de pastorie die met de voorkant naar de kerk staat. De kerk staat daardoor, ruimtelijk gezien, sterk verscholen in een isolement. Bijzonder waardevolle ruimtelijke 'openingen' zijn het Lindenplein naar de Brink en de doorgang naar de Dorpsstraat langs het (voormalige) gemeentehuis.

De organisch gegroeide dorpskern van Bathmen heeft nog veel uiterlijke kenmerken van vroeger, zowel qua stedenbouwkundige structuur als qua opstallen en groen. Dit geldt vooral voor de historische kern van Bathmen. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk maar dienen zich te voegen naar de historische kenmerken. Meer aanvullende extra bebouwing met een gesloten karakter en oppervlakten aan verharding (parkeerterreinen en speelplaatsen) zal dit

dorpse beeld gemakkelijk teniet doen.

Het behouden en versterken van de voorzieningen en het winkelbestand is een van de belangrijkste uitdagingen naar de toekomst toe. Versterking van het draagvlak door een toenemende groei van het aantal inwoners is een van de belangrijkste oplossingen. Een andere oplossing is het kwaliteitsniveau van het centrum als belangrijke stedenbouwkundige en ruimtelijke component van het dorp op peil te houden. Winkels en voorzieningen moeten ruimte krijgen om zich verder te ontwikkelen en zich verder te onderscheiden van andere winkelgebieden in de regio. Goede ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen moeten voorzien in behoefte aan een optimale bereikbaarheid en een kwaliteitsvolle openbare ruimte moet zorgen dat de alom gerespecteerde dorpse karakter wordt geoptimaliseerd.

Conclusie voor het plangebied

In de verandering van het voormalige gemeentehuis naar de functie wonen werd in de structuurvisie niet voorzien. Het toevoegen van een woonfunctie is een kleine stap naar het vergroten van draagvlak voor de voorzieningen en het winkelbestand.

3.4.8 Masterplan Centrum Bathmen (2012)

Het Masterplan Centrum Bathmen is in 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. In het Masterplan is ook aandacht besteed aan een mogelijke herbestemming van het Westerhuis. Het Masterplan biedt op hoofdlijnen randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het Westerhuis.

Een van de belangrijkste voorwaarden is dat het karakteristieke pand gehandhaafd blijft. Mogelijke nieuwbouw moet ondergeschikt zijn aan het bestaande Westerhuis, het voormalige gemeentehuis blijft het belangrijkste gebouw. De bouwhoogte en bouwmassa wordt afgestemd op het Westerhuis, zodat een harmonieus geheel ontstaat. De nieuwbouwmogelijkheden zijn met name voorzien aan de oostkant van het Westerhuis, zodat het groen aan de voorzijde kan blijven. De architectuur van de nieuwbouw mag zich duidelijk onderscheiden van het klassieke van het Westerhuis, een eigentijdse invulling is hier op zijn plaats.

De nieuwe functie van het Westerhuis zou het toerisme en de recreatie in Bathmen moeten versterken. Het Westerhuis zou daarbij wel als trouwlocatie beschikbaar moeten blijven.

Conclusie voor het plangebied

De wens van de gemeente was om het Westerhuis te verkopen. Een tweede wens was dat de nieuwe functie het toerisme en de recreatie in Bathmen versterkt, waarbij het als trouwlocatie beschikbaar blijft. Er is helaas geen geschikte koper of huurder gevonden die het pand met deze bestemming wilde exploiteren.

Vanwege de economische uitvoerbaarheid is uiteindelijk voor een functie gekozen die weliswaar in het Masterplan niet is genoemd, maar waar wel een koper voor is gevonden. Het wijzigen van de functie naar een woonhuis zorgt ervoor dat het Westerhuis uiteindelijk weer wordt gebruikt zoals het ten tijde van de oprichting werd gebruikt: als villa waarin wordt gewoond.

De functie wonen zorgt daarbij niet voor te veel druk op het gebied, er zijn bijvoorbeeld geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig. Door het voornemen de aangebouwde cabins van het voormalige gemeentehuis te slopen wordt het Westerhuis cultuurhistorisch weer in ere hersteld. Deze investering was bij een andere functie niet haalbaar geweest.

Ten slotte is het in de gemeente Deventer mogelijk om op elke locatie te trouwen, waardoor er

in de gemeente voldoende trouwlocaties zijn. Het is daardoor niet langer noodzakelijk om deze eis nu nog speciaal aan het Westerhuis te verbinden.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

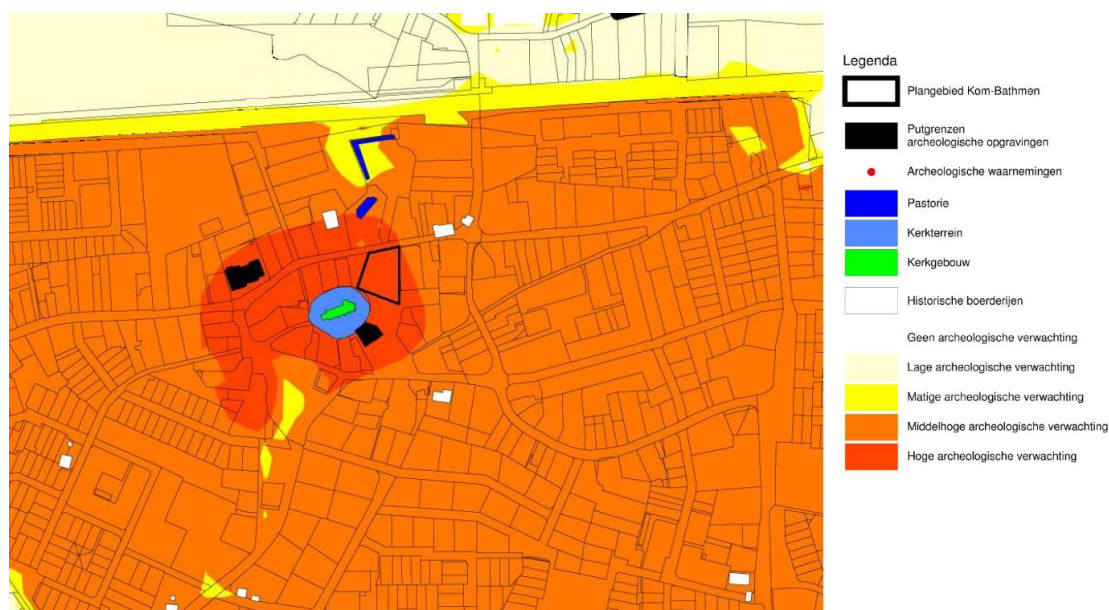
Voor het gehele plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze paragraaf wordt per tijdsperiode aangegeven welke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden en welke opgravingen zijn gedaan. Aan de hand van deze informatie is de archeologische verwachtingskaart gemaakt.

Het dorp Bathmen is waarschijnlijk ontstaan uit een aantal verspreide erven die uitgroeiden tot een dorp rond de kerk. Archeologisch zijn er twee erven aan te wijzen op de Bathmense enk die van de 9^{de} eeuw tot in de 16^{de} eeuw op dezelfde plaats blijven liggen. In de omgeving van de kerk zijn er aanwijzingen voor erven vanaf de 11^{de}/12^{de} eeuw. Deze middeleeuwse erven hebben in elk geval aan de Brink en de Dorpsstraat en Deventerweg gelegen.

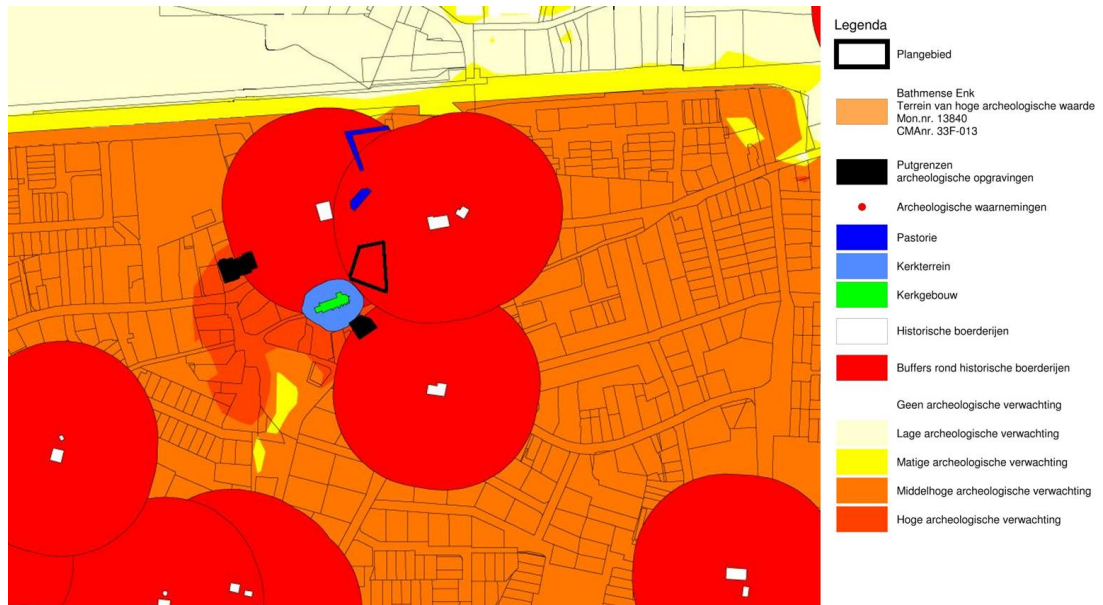
In 1996 werden tijdens een proefonderzoek op de Bathmense Enk de resten van middeleeuwse erven, daterend van de tweede helft van de 9^{de} tot het begin van de 13^{de} eeuw, aangetroffen. In 1996 werd in een bouwput aan de Dorpsstraat een boerderijplattegrond uit de late middeleeuwen waargenomen. Direct naast de kerk werden in 2005 plattegronden van schuren en bijgebouwen uit de 14^{de} en 15^{de} eeuw aangetroffen.

Ten noorden van de kerk stond vanaf de 19^{de} eeuw de pastorie. De eerste vermelding hiervan is te vinden op de kadastrale kaart uit 1832.

Over het ontstaan van de dorpskern van Bathmen is archeologisch weinig bekend. Daarom is de dorpskern, de zone van 150 meter rond de kerk en de zones langs de Brink, Dorpsstraat en Deventerweg, één van de drie belangrijkste archeologische zones in Bathmen, waar bij grondverstoreningen altijd archeologisch onderzoek zal plaatsvinden.



Archeologische verwachtingswaarde



Archeologische verwachtingswaarden inclusief de historische boerderijen

Dubbelbestemming

Ter bescherming en veiligstelling van de op en/of in de grond verwachte archeologische waarden is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Archeologisch verwachtingsgebied' opgenomen. Zoals de archeologische verwachtingskaart laat zien, heeft het grootste deel van het grondgebied van Bathmen een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Het bouwen van gebouwen en andere werken en het uitvoeren van diverse werkzaamheden is daarom niet zonder meer toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen verlangen dat door middel van archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat de archeologische waarden van de gronden niet worden verstoord. Ook in de zones met een middelhoge verwachting zal enige vorm van archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. Als bekend is welke delen precies verstoord zullen worden, kan dit nader worden toegespitst. Wanneer de verstoringsdiepte en begrenzing van de graafwerkzaamheden bekend zijn, kan worden bepaald welke vorm van archeologisch onderzoek voor welk deel van het gebied noodzakelijk is. Op de locaties van de 19^{de} eeuwse historische boerderijen is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Een aantal van de boerderijen ligt echter in een gebied met middelhoge verwachting, waar altijd enige vorm van archeologisch onderzoek nodig is in geval van bodemingrepen.

4.1.2 Cultuurhistorie

4.1.2.1 Bathmen

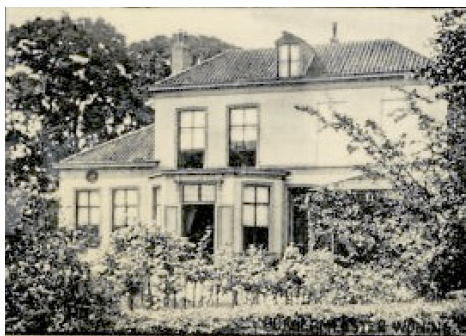
Bathmen is rijk aan prachtige gebouwen in vrijwel ongeschonden straatwanden. De samenhang tussen de hoogte van de straatwanden en de breedte van het straatprofiel is in balans. De oriëntatie van de bebouwing volgt in de regel goed de historische onderligger, zoals de oorspronkelijke verkaveling. Bij het dorpse beeld hoort niet alleen kleinschalige dorpse bebouwing, maar ook ruimte tussen en achter de bebouwing. Het erf is in de beleving van Bathmen één van de belangrijkste dragers van de dorpse identiteit. Door de diepe, losse kavels en de asymmetrische straatwanden is groen altijd zichtbaar. De maat en de diepte van een kavel is daarmee net zo belangrijk voor de dorpse beleving als de bebouwing die op de kavel staat.

In Bathmen is de geldende bebouwingstypologie die van het dorpse woonhuis, traditionele bouw van één à twee lagen met een kap. Grotere volumes zullen hier altijd uit de toon blijven vallen, hoe aangepast vormgegeven ook. Naast deze bescheiden, zelfstandige dorpse architectuur kent Bathmen ook een aantal meer representatieve ensembles. Een ensemble is een samenhangend, groter complex bestaande uit hoofdgebouw en bijgebouwen in een bijbehorend ingericht erf of tuin. Bij deze ensembles geldt dat het geheel meer bedraagt dan de som van de delen. Voorbeelden hiervan zijn het Westerhuis en de pastorie: 19de eeuwse villa's in een romantische landschapstuin maar ook het moderne ensemble van de basisschool met bijbehorend schoolplein.

4.1.2.2 Het Westerhuis

Het Westerhuis werd in 1870 als burgemeesterswoning gebouwd in de vorm van een zelfstandige villa in een parkachtige tuin. Dit gebeurde gelijktijdig met diverse andere uitbreidingen en modernisering in het dorp. De kerk werd in 1870 vergroot en vernieuwd in waterstaatsstijl door architect J.A. Gerretsen, getuige het vernieuwde middenschip en de zijbeuken. Ook de pastorie is uit deze periode. Er is een duidelijke ruimtelijk landschappelijke samenhang aangebracht tussen deze drie ensembles. Samen vormen ze een dorps parklandschap, een groene enclave waarin de drie meest formele gebouwen van het dorp zich distantiëren van de omringende, meer dorpse bebouwing.

De villa was voorzien van een koetshuis en had een formele oprijlaan die recht op de entree aankwam. Daarmee had het huis een formele oriëntatie op de Kerkpleinzijde. De tuinzijde met erker en veranda is duidelijk de niet-representatieve, informele kant. Dat de tuinzijde aan de kant van de Dorpsstraat als zijgevel is ontworpen blijkt wel uit de twee spaarvakken die zijn aangebracht in plaats van ramen op de eerste verdieping.



Zijgevel, gericht op de tuin richting Dorpsstraat



Voorgevel, gericht op Kerkplein

Het pand is het belangrijkste onderdeel van een complex waar ook tuin en plein bij horen. Typologisch past het beeld van een villa namelijk in het open landschap, en dat maakt de ruimtelijke beleving essentieel.

Het neoclassicistische gebouw is ontworpen als een eenvoudige kubische vorm met twee lagen en een schilddak. Het heeft aan de voorzijde een voorportaal met hoofdingang. Aan de tuinzijde van het hoofdvolume bevinden zich een veranda, een zij-ingang en een erker. Oorspronkelijk bevond zich aan de achterkant ook een uitbouw met een serre.

Aanpassingen aan het Westerhuis

Aan het begin van de vorige eeuw werd aan de kerkzijde van het hoofdvolume een kleinere dienstwoning vergroot tot zijmeugel ten behoeve van de gemeentesecretarie. De villa werd functioneel gesplitst: aan de Kerkpleinzijde werd de gemeentesecretarie gevestigd, aan de tuinzijde werd de villa ingericht als burgemeesterswoning. De burgemeester was in deze tijd tevens gemeentesecretaris. Om de functionele scheiding werk/privé zichtbaar te maken werd de tuin verkleind en beperkte zich nu tot achter- en zijkant van het hoofdvolume. Voor de voorgevel werd de straat verbreed tot een pleintje, zodat de gemeentesecretarie toegankelijk was vanaf de openbare weg.



Voorzijde grenst aan openbare weg

In 1972 werd het gebouw in gebruik genomen als gemeentehuis en verloor het zijn functie als burgemeesterswoning. De raad- en trouwzaal kwam in het voormalige woondeel. De raad had tot op dat moment vergaderd in een zaaltje bij café Boode. De villa werd vergroot met een nieuwe aanbouw aan de achterzijde op de plaats waar daarvoor de serre had gezeten. Later, bij groei van het ambtelijk apparaat, moest opnieuw een aanbouw worden gedaan, ditmaal als

dependance in grijs beton. Deze nieuwbouw kwam aan de kerkzijde, zoveel mogelijk verstoppt achter het hoofdvolume. Om het gebouwtje aan het oog te onttrekken is aan kant van de kerkring zoveel mogelijk groenblijvende beplanting aangebracht. Door dit gebrek aan oriëntatie en kwaliteit van inrichting en architectuur is beeld van de kerkring ernstig aangetast. Ondanks de functievoerschuiving bleef het Westerhuis typologisch nog steeds een traditionele villa. De tuin veranderde echter steeds meer in een bijzondere openbare ruimte waar de gemeenschappelijke dorpsgeschiedenis wordt herdacht. Tot heel recent -het beeld van Belcampo dateert uit 2005- zijn hier beelden en herdenkingsmonumenten geplaatst. Deze beelden en monumenten staan net buiten het plangebied.

Aanbevelingen

Het Westerhuis is beschermenswaardig in haar oorspronkelijke vorm als villa, dat wil zeggen tot aan de verbouwing tot gemeentehuis in de jaren '70. Hierbij hoort ook de grote tuin die het gebouw statig en imposant in de ruimte plaatst. De tuin zou hersteld moeten worden in haar oorspronkelijke afmetingen. Dat betekent dat de huidige parkeerplaatsen en openbare weg weer bij het erf gaan zouden gaan horen. De gemeentelijke memorabilia zijn hierbij van belang: ze vormen het centrale geheugen van het dorp op een plek die lang gemeentehuis is geweest.

De typische royale schaal van het villa-ensemble maakt het noodzakelijk om verdere verdichting door bebouwing en door het splitsen van de kavel te vermijden. Essentieel is verder dat de ruimtelijke beleving van het erf en het parkachtige karakter van de zij- en achtertuin niet worden aangetast.

Een bedreiging voor het beeld van het ensemble zoals hierboven geschetst, is volparkeren van de erven bij verandering van functie. Bij de verandering naar de functie wonen zal het parkeren echter beperkt zijn en derhalve geen probleem opleveren.

Op dorpsniveau is het van groot belang de ruimtelijke relatie met het Kerkplein te herstellen. De achterkant van het voormalig gemeentehuis is nu verrommeld: het detonerende grijs betonnen noodgebouw, een grote zandhoop, een gemetseld schuurtje, gebruikt als kerststalletje. De ruimtelijke groene samenhang tussen villa en kerkplein is daardoor ernstig aangetast.

Conclusie

Het Westerhuis is aangemerkt als Gemeentelijk Monument.

Door vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd van Maatschappelijk naar Wonen. De noodgebouwen die aan het oorspronkelijke pand zijn gebouwd, worden gesloopt. De tuin wordt heringericht. Het inrichtingsplan voor het perceel zorgt ervoor dat de oorspronkelijke bebouwing weer in ere wordt hersteld. De monumentale status wordt door de functiewijziging niet aangetast. Ook het aanzien vanaf het kerkplein wordt hierdoor verbeterd.

De parkeerplaatsen en de openbare ruimte tussen het Kerkplein en de Dorpsstraat worden niet bij het perceel getrokken. Dit gebied blijft openbaar gebied en in eigendom en beheer van de gemeente.

4.2 Milieu-aspecten

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

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

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Het plangebied ligt in de nabijheid van diverse functies in de dorpskern van Bathmen, zoals een school en de kerk. Voor de milieuzonering worden richtafstanden gehanteerd volgens de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Bedrijfsmatige activiteiten in de directe omgeving

De woning is gelegen in de directe omgeving van de dorpskerk en een lagere school. Beide bronnen hebben er een zekere mate van invloed op het akoestisch klimaat rond de woning.

Beide inrichtingen zijn daarnaast te typeren als zeer passend in het dorpsklimaat van Bathmen en als zeer gebiedseigen.

Voor wat betreft het Activiteitenbesluit is de normstelling bijvoorbeeld niet van toepassing op het stemgeluid van de spelende kinderen op het schoolplein. Daarnaast zijn deze geluiden op voorspelbare tijden aanwezig in de omgeving. Hetzelfde geldt voor geluid afkomstig van de kerk. Daarnaast zijn de activiteiten reeds ingepast in de overige al aanwezige woonbebouwing in dit gebied.

Conclusie

De geluidgevolgen van de school en de kerk zijn zodanig dat het te typeren valt als gebiedseigen. Het woon- en leefklimaat wordt niet onacceptabel nadelig beïnvloed.

4.2.2 Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek verricht naar de geluidsbelasting voor de bestemmingswijziging van naar wonen voor de locatie Kerkplein 1. Het betreft het voormalige gemeentehuis van Bathmen. Dit pand is in het verleden ook een woning geweest.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de spoorlijn Deventer.

4.2.2.1 Wet geluidhinder (Wgh)

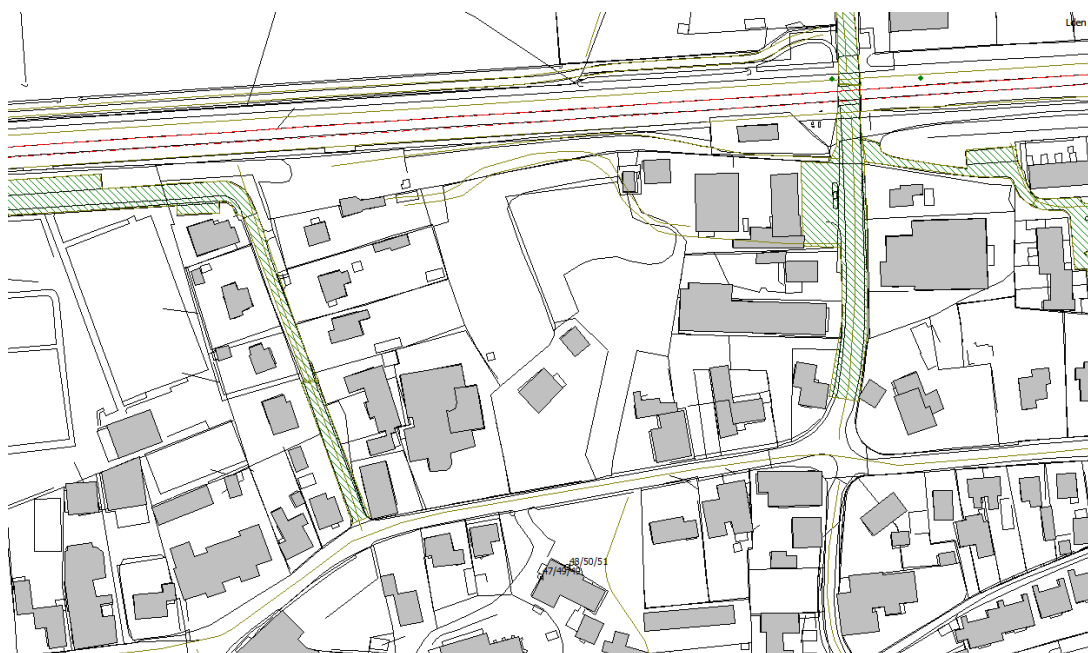
De Wgh richt zich op geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen. Het gaat daarbij om de woon- en leefomgeving. Daarom zijn de normen gericht op de gevelbelasting. Dit is de geluidbelasting aan de buitenkant van de woning.

De normen voor de geluidisolatie van de woning zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Deze normen zijn aan de orde bij aanvraag van de bouwvergunning.

Geluidzone railverkeerslawai

De locatie ligt in de geluidzone van de spoorlijn Deventer Almelo. Hiervoor is een akoestische berekening uitgevoerd om te kunnen toetsen aan de Wet geluidhinder. Hieruit blijkt dat ruim voldaan kan worden aan de geldende voorkeursgrenswaarde van 55 dB (berekend is maximaal

51 dB).



Het onderzoek is uitgevoerd conform het Reken en meetvoorschrift geluid 2012 (RMW 2012) dat per 1 juli 2012 van kracht is geworden.

Wegverkeerslawaaï

Op de wegen in de nabije omgeving van het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Op grond van de Wet geluidhinder hebben deze wegen geen geluidzone. Wel moet rekening worden gehouden met de geluidbelasting in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op grond van de beperkte verkeersintensiteit in de dorpskern van Bathmen kan gesteld worden dat de geluidbelasting hier zeer beperkt is en passend voor deze omgeving.

4.2.2.2 Conclusie

De voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder, als gevolg van de spoorlijn, wordt niet overschreden. Daarmee zijn er geen belemmeringen vanuit de spoorlijn.

De gevolgen van het wegverkeer zijn zodanig beperkt dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig beïnvloed wordt.

Geluid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.2.3 Bodem

Op de locatie Kerkplein 1 heeft in het verleden een ondergrondse tank gelegen. De tank is in 1983 verwijderd voor de geplande uitbreiding van het gemeentehuis. Bij de verwijdering zijn zintuiglijk geen oliecomponenten aangetroffen. Verder zijn op de locatie geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten uitgevoerd.

In 1995 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Witteveen+Bos (kenmerk Bam61.1). Aanleiding voor het onderzoek was de geplande nieuwbouw/uitbreiding. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn:

- Zintuiglijk zijn in een enkele boring sporen puin aangetroffen;
- In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom, zink en lood aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden/streefwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden/streefwaarden;
- In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Op basis van het onderzoek bestond er geen belemmering voor nieuwbouw/uitbreiding op de locatie.

Conclusie

De locatie is niet verdacht voor de aanwezigheid van een (geval van ernstige) verontreiniging. Vanuit de bekende bodeminformatie is er geen belemmering voor het gebruik van de locatie als wonen met tuin.

4.2.4 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). Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De grenswaarden voor lucht zijn niet gewijzigd, wel het moment wanneer getoetst moet worden aan deze normen. 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. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening toch iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat deze enkele woning geen overschrijding zal veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

Op 175 meter ten noorden van het plangebied is het spoortraject Deventer-Almelo gelegen. Dit is de enige relevante risicobron voor dit plan. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het toetsingskader voor de daaruit voortvloeiende risico's is thans de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire bepaalt dat binnen een zone van 200 meter vanaf het spoor de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico gevoerd moet worden waarbij ook inzicht moet worden gegeven in het 10-6 plaatsgebonden risicocontour (PR) en groepsrisico (GR). Voor het bestemmingsplan 'Looweg ongenummerd Bathmen', is recent door het adviesbureau DHV de hoogte van het PR en GR onderzocht. Deze resultaten zijn representatief voor dit plan omdat het hetzelfde baanvak en dezelfde bevolkingssituatie betreft als het onderhavige plan. Uit dit rapport blijkt dat bij de nu geldende vervoerscijfers voor gevaarlijke stoffen er geen PR contour aanwezig is en het GR zeer laag is, ruim onder de oriënterende waarde. Zowel het PR als het GR vormen geen belemmering voor het plan.

4.2.5.2 Bereikbaarheid

Bathmen beschikt over een brandweerpost die de eerste uitruk verzorgt. De post Deventer verzorgt de tweede uitruk. Bij zware calamiteiten waarbij de windrichting een rol speelt, zijn er vanuit Deventer voldoende mogelijkheden om bovenwinds aan te rijden. Dit kan zuidelijk via de snelweg A1 en noordelijk via de provinciale weg N344. Het spoor kan vanuit het noorden op twee locaties gepasseerd worden. Dat is de Koekendijk en de Apenhuizerweg. De planlocatie kan ook via de oostelijke en westelijke zijde bereikt worden.

4.2.5.3 Bestrijdbaarheid

Ten behoeve van het plangebied is er niet voldoende bluswater aanwezig indien zich een zwaar ongeval met brandbaar gas zou voordoen. Dit is echter niet uitsluitend voor dit plan van toepassing, maar geldt voor vrijwel alle locaties langs het spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De rijksoverheid maakt de bewuste keus om gevaarlijke stoffen door woongebieden te transporteren. Die keuze vindt zijn basis in de uiterst kleine kansen dat een dergelijk ongeval zich voordoet. Die kleine kans wordt in de voor dit plan uitgevoerde risicoberekeningen ondersteund. Daarbij is het vervoer van gevaarlijke stoffen op termijn veiliger gezien de maatregelen die in het kader van het Basisnet spoor zijn afgesproken met de vervoerders. Tevens wordt het spoorvervoer veiliger door het besluit van de landelijke overheid om het Europese treinbeveiligingssysteem ERTMS op het Nederlandse spoorweginet in te voeren.

4.2.5.4 Zelfredzaamheid

Binnen het plangebied zijn de sirenes voor het waarschuwen bij calamiteiten goed hoorbaar. Het plangebied is goed ontsloten wat betreft vluchtmogelijkheden bij calamiteiten. Er kan altijd haaks van de risicobronnen af gevucht worden. Ook kunnen bij verschillende windrichtingen alternatieve vluchtroutes gekozen worden. Dit plan laat een woonbestemming toe die een gemiddelde zelfredzaamheid kent.

4.2.5.5 Eindafweging

Het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor ligt bij dit plangebied ruim onder de oriënterende waarde. De locatie is goed bereikbaar voor de hulpdiensten. Ontvluchten van het plangebied is optimaal. Deze locatie heeft met vrijwel alle locaties langs het spoor met waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd gemeen dat er onvoldoende bluswater aanwezig is, uitgaande van de zwaarste categorie ongevallen die kunnen plaatsvinden met het vervoer van gevaarlijke stoffen langs het spoor. Daar staat een uiterst kleine kans op een dergelijk ongeval tegenover die door de risicoberekeningen worden ondersteund. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.2.6 Ecologie

4.2.6.1 Algemeen

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogel- en /of Habitatrichtlijn. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur of een beschermd natuurmonument (Natuurbeschermingswet). Net buiten het plangebied is aan de noordzijde de Zandwetering gelegen.

Van toepassing is wel de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in heel Nederland. Onbekend is welke beschermde dier- en plantensoorten momenteel voorkomen in het plangebied. Gezien het overwegend bebouwde karakter van het plangebied zullen de natuurwaarden beperkt zijn. Uitzondering hierop vormen mogelijk de aanwezigheid van vleermuizen en de dier- en plantensoorten die voorkomen in groene deelgebieden.

4.2.6.2 Quicksan

Door EcoGroen Advies BV is in maart 2009 een quickscan natuurtoets uitgevoerd ten behoeve van de geplande herinrichting van drie locaties in het centrum van Bathmen (Quicksan natuurtoets drie locaties Centrumplan Bathmen, 19 maart 2009). Eén van deze locaties betrof het Westerhuis, Kerkplein 1. De ontwikkeling die zou plaatsvinden is het veranderen van de functie van het Westerhuis naar een hotel. In het onderzoek worden de mogelijke consequenties in beeld gebracht van de geplande ingreep en vindt toetsing plaats aan de Flora- en faunawet en vigerend gebiedsgericht natuurwetgeving en -beleid.

Flora: Tijdens het veldonderzoek zijn binnen het plangebied geen beschermde of bedreigde (Rode Lijst) plantensoorten aangetroffen. Gezien de aangetroffen soortensamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens zijn geen zwaarder beschermde plantensoorten (FFW tabel 2 en 3) te verwachten binnen het plangebied. Het aanvragen van ontheffing op de Flora- en faunawet en het verrichten van compenserende/mitigerende maatregelen is dan ook niet aan de orde.

Vleermuizen: Potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen niet worden uitgesloten in de te slopen gebouwen. Er zijn diverse scheuren, kieren en gaten in de muren en ruimte tussen dakbeschot en muur vastgesteld. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er daadwerkelijk vleermuizen aanwezig of gebruik maken van verblijfplaatsen. Het plangebied wordt mogelijk als foerageergebied gebruikt door enkele vleermuissoorten. Het plangebied zal echter ook na de herinrichting haar functie behouden als foerageergebied voor vleermuizen.

Steenmarter: Op grond van de zorgvuldig uitgevoerde inspectie van het plangebied en de

binnen- en buitenzijden van de bebouwing kan met zekerheid worden gesteld dat er geen vaste verblijfplaatsen van Steenmarters in de gebouwen aanwezig zijn. Het jachtgebied blijft ook in de toekomst zijn functie behouden. Het aanvragen van een ontheffing is voor de Steenmarter dus niet aan de orde.

Overige zoogdieren: Gezien het groene karakter van het centrum van Bathmen zijn op de planlocaties een aantal laag beschermde (FFW tabel 1) zoogdieren met een vaste verblijfplaats te verwachten. Bij de sloopwerkzaamheden zullen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren verloren gaan. Voor deze soorten geldt automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet. Schade aan de algemene en laag beschermde zoogdieren kan – indien de planning van de werkzaamheden dit toelaat - geminimaliseerd worden door de werkzaamheden uit te voeren buiten de voortplantingsperiode (maart tot augustus). De minst schadelijke periode is september tot december (mits vorstvrij).

Broedvogels: In een aantal gebouwen is broedgelegenheid aanwezig voor algemene soorten als Huismus (Rode Lijst 4: 'gevoelig') en Gierzwaluw. Onder andere het voormalige gemeentehuis is geschikt voor de Huismus en de Gierzwaluw. Daarnaast is in de erfbeplanting op de diverse locaties broedbiotoop aanwezig voor algemene soorten als Houtduif, Vink, Roodborst, Merel en Winterkoning. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van vogels met een jaarrond vaste verblijfplaats. Wel zijn zoals gezegd Gierzwaluwen te verwachten, maar voor het verstoren van nestplaatsen van deze soort hoeft momenteel nog geen ontheffing te worden aangevraagd. Het is veelal niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor verbodsbepalingen die gelden voor broedvogels. Er mogen daarom geen activiteiten worden ondernomen op locaties waar nesten of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen van de vogels aanwezig zijn. Werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen dienen buiten het broedseizoen van de aanwezige vogels te worden gestart. Werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen.

Amfibieën: Door de werkzaamheden in het plangebied kunnen overwinterende amfibieën geschaad worden. Omdat het 'algemene soorten' betreffen, geldt automatisch een vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet en is geen ontheffing annex art. 75 nodig.

Overige soortgroepen: Er zijn geen beschermde vissen of reptielen in het plangebied waargenomen of te verwachten. Wegens het ontbreken van geschikt biotoop ontbreken geschikte voortplantingslocaties voor beschermde ongewervelden. Het aanvragen van ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet en het verrichten van compenserende/mitigerende maatregelen is voor vissen, reptielen en ongewervelden dan ook niet aan de orde.

4.2.6.3 Conclusie

De uitgevoerde quickscan biedt voor de onderbouwing van het bestemmingsplan voldoende inzicht in de ecologische situatie ter plaatse van het plangebied. Voor de omgevingsvergunning zal mogelijk aanvullend onderzoek naar vleermuizen nodig zijn.

4.2.7 Duurzaamheid

Duurzaamheidsthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen, zullen met name bij nieuwbouwplannen en herinrichting een belangrijke plaats toegekend krijgen.

Ontwikkeling van duurzaamheid past in de ontwikkeling die het duurzaamheids denken nu ook landelijk doormaakt en waarbij ook steeds meer het eisen als negatieve prikkel omgezet wordt

in een positieve benadering in de vorm van wijzen op de kwaliteit van het gebouw, op (woon-)comfort, het binnenmilieu in het algemeen, op gezond wonen en leven.

Het thema duurzaamheid heeft met name betrekking op nieuwe ontwikkelingen. Aangezien het in het plangebied 'Kerkplein 1 Bathmen' met name gaat over functiewijziging, hoeft er in het bestemmingsplan geen extra aandacht aan duurzaamheid te worden besteed.

4.3 Leidingen en kabels

Reguliere kabels en leidingen, zoals telecomkabel en riolering, liggen over het algemeen onder openbaar toegankelijke bestemmingen. Deze kabels en leidingen brengen geen gevaar voor personen en goederen met zich mee en worden daarom niet specifiek bestemd of aangeduid.

Dubbelbestemmingen worden slechts opgenomen indien de bestemming een heel specifiek (ruimtelijk) belang beoogt te regelen. Een toegekende dubbelbestemming vertegenwoordigt een bijzonder belang dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken. Het is niet nodig om in het plangebied een dubbelbestemming op te nemen voor kabels of leidingen.

4.4 Waterhuishouding

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

Het bestemmingsplan maakt de functieverandering mogelijk van maatschappelijk naar wonen. Het plan is daarmee waterhuishoudkundig niet van belang. Onderstaande tabel geeft aan dat er in het plangebied geen relevante waterhuishoudkundige aspecten voorkomen.

Thema en toetsvraag	Relevant
Veiligheid	
1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	nee
2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	nee
Riolering en Afvalwaterketen	
1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	nee
2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	nee
3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	
1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	nee
2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	nee
3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	nee
4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvakktes?	nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	
1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	nee

Grondwateroverlast	
1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	nee
2. Is in het plangebied sprake van kwel?	nee
3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	nee
4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	nee
Grondwaterkwaliteit	
1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	nee
Inrichting en beheer	
1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	nee
2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	nee
Volksgezondheid	
1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	nee
2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	nee
Natte natuur	
1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	nee
2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	nee
3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	nee
4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	nee
Verdroging	
1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	nee
Recreatie	
1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	nee
Cultuurhistorie	
1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	nee

Omdat alle vragen in de tabel met 'nee' zijn beantwoord hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Het rioolstelsel heeft voldoende capaciteit om het afvalwater van woning te verwerken. Er worden geen aanpassingen gedaan aan het rioolstelsel. Het functioneren van de riolering wordt niet nadelig beïnvloed en het milieu wordt niet zwaarder belast dan in de huidige situatie.

Verder zal door de ontwikkelingen in het plangebied het verhard oppervlak niet toenemen, maar juist afnemen. Hierdoor zal het plan geen wateroverlast tot gevolg hebben.

Het plangebied is gelegen in een boringsvrije zone. Dit houdt in dat grondwaterwinning alleen toegestaan is voor de openbare drinkwatervoorziening. In dit gebied kan geen sprake zijn van koude-warmteopslag. Voor het bestemmingsplan vormt dit geen belemmering.

4.5 Verkeer en parkeren

In het algemeen kan gesteld worden dat bij de nieuwbouw van bouwwerken de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn.

Onderhavig plan betreft geen nieuwbouw maar functieverandering. Ook dan moet gekeken worden naar de vigerende parkeernormen. De huidige functie is maatschappelijk, hiervoor gelden hogere parkeernormen dan voor woningen. Voor de nieuwe functie wonen is het mogelijk om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Door de functieverandering zal de parkeerdruk op de omgeving enigszins afnemen.

De woning wordt ontsloten via de Dorpsstraat. Dit betreft een bestaande inrit, hier vinden geen veranderingen plaats.

4.6 Sociale veiligheid

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

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

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

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de overgang van het analoge, 'papieren' bestemmingsplan naar een digitaal bestemmingsplan behandeld. Vervolgens wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 5.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

5.2 RO Standaarden 2008

Overgang van analoog naar digitaal

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening deels in werking getreden (Wro). In het oorspronkelijke wetsvoorstel is namelijk ook de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Het deel dat betrekking heeft op het digitaal opstellen en waarmaken van bestemmingsplannen is niet direct in werking getreden. Deze digitaliseringsverplichting geldt per 1 januari 2010. Dit betekent dat bestemmingsplannen (mits ze als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zijn gelegd) alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Dit bestemmingsplan is daarom digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd.

Standaardisering

Tevens is op 1 januari 2010 de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) in werking treden. Deze standaardiseringsregels hebben nadrukkelijk geen betrekking op de inhoud van de bestemmingsplannen, maar op de uiterlijke verschijningsvorm in zowel digitale als analoge vorm. Hierbij kan gedacht worden aan standaardregels voor benamingen, kleuren en verschijningsvorm van bestemmingen of aanduidingen, de opbouw van de planregels en legenda, regels m.b.t. de digitale en analoge verbeelding, etc. In dit bestemmingsplan zijn deze nieuwe regels doorgevoerd.

5.3 Planopzet

5.3.1 Algemeen

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

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

juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

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

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

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

5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Bestemmingsvlak

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

Bouwvlak

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

Bouwperceel

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

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

Woning

Een woning is gedefinieerd als '*een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen*'. Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer verschillende vormen van samenleven in een woning plaatsvinden die niet behoren tot het traditionele (al dan niet één persoons-) huishouden. Hierbij kan gedacht worden aan woongroepen, begeleid zelfstandig wonen, kamerbewoning e.d..

5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

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

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

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

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

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Wonen

De bestemming wonen is bedoeld voor het gebruik als woning. De planregels bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming

is met de woonfunctie ter plaatse.

Voor het hoofdgebouw zijn bouwregels opgenomen met betrekking tot de plaatsing binnen het bouwvlak en de hoogten. Ook voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden regels waar deze geplaatst mogen worden en welke maximale afmetingen gelden.

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over een of meerdere onderliggende bestemmingen 'heen vallen' en een heel specifiek (ruimtelijk) belang beogen te regelen. De regels van een dubbelbestemming gaan vóór die van de onderliggende bestemming(en). Reden voor deze voorrangsregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

Zoals reeds in paragraaf 4.1.1 van deze toelichting is opgemerkt, heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter bescherming van deze archeologische waarden is de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied opgenomen.

In deze bestemming worden regels gesteld, gericht op het beschermen van de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Indien een aanvraag om omgevingsvergunning ziet op een bouwproject met een omvang van 100 m² en ten behoeve van het bouwproject graafwerkzaamheden, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, moeten worden verricht, dan kunnen burgemeester en wethouders voordat zij een omgevingsvergunning verlenen, de aanvrager bij zijn aanvraag om omgevingsvergunning verplichten om een rapport te overleggen. In de rapportage moeten de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, zijn vastgelegd. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden door het verlenen van de omgevingsvergunning worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden.

Het archeologie beleid van de gemeente Deventer is er op gebaseerd dat bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor locaties met een dubbelbestemming archeologie door de gemeente Deventer kosteloos een archeologisch advies wordt opgesteld. Dit advies dient als rapport.

Het advies wordt opgesteld als een bureaustudie. In deze bureaustudie wordt de archeologische verwachting van de locatie in detail bekeken. Op basis van historische bronnen en eerder archeologisch onderzoek wordt beschreven welke resten op de locatie worden verwacht, dit is de gespecificeerde verwachting van de locatie. Daarna wordt gekeken of op de locatie in het verleden al diep gebouwd of gegraven is, waardoor het archeologisch bodemarchief verstoord is. In de bureaustudie wordt verder uitgewerkt in hoeverre de nieuwe plannen het bodemarchief zullen verstoren. Op basis van deze gegevens wordt geadviseerd of archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. In de bureaustudie wordt uitgewerkt welke voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden. Daarnaast kan de verplichting om archeologisch onderzoek te laten uitvoeren door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Ter voorkoming van de aantasting van waardevolle informatie in de bodem, is een verplichting opgenomen om een omgevingsvergunning aan te vragen voor het uitvoeren van een werk, geen

gebouw zijnde, of van werkzaamheden die een verstorend effect op de archeologische waarden kunnen hebben. Aan deze omgevingsvergunning kunnen dezelfde verplichtingen worden verbonden als de verplichtingen die aan een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk kunnen worden verbonden en hiervoor beschreven zijn.

Voordat ten behoeve van de onderliggende bestemming kan worden gebouwd of gebruikt, zal moeten worden getoetst aan de op de gronden gelegen dubbelbestemming. Hieruit kan volgen dat een archeologische rapportage of omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Artikel 5 Waarde - Groeiplaats boom

Aansluitend aan het plangebied groeit een monumentale boom. Deze locatie is beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde - Groeiplaats boom'. Binnen deze dubbelbestemming geldt dat voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning verkregen dient te worden. Op deze wijze kunnen er binnen de groeiplaats van de boom geen ingrepen plaatsvinden, die de boom mogelijk schaden.

5.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming.

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

Artikel 11 Overgangsrecht

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

Artikel 12 Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

5.4 Handhaving

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

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

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

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriële regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een functieverandering. De kosten voor de planherziening zijn gedekt via de leges. Voor mogelijke planschadekosten is een overeenkomst gesloten. Voor het overige zijn er geen kosten die verhaald hoeven te worden. Er bestaat derhalve geen verplichting om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is daarmee aangetoond.

6.3 Inspraak

Omwille van een vlotte bestemmingsplanprocedure is gekozen om de voorontwerpfase over te slaan. De mogelijkheid tot het indienen van inspraak wordt hiermee achterwege gelaten. Op grond van artikel 2.1 van de Inspraakverordening kan elk bestuursorgaan zelf beslissen of zij een inspraakronde noodzakelijk vindt of niet. In het onderhavige bestemmingsplan gaat het om een functieverandering, het is geen grootschalige nieuwe ontwikkeling. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan.

6.4 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

Onderhavig bestemmingsplan valt binnen de provinciale vooroverleglijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Dit betreft een lijst waarbij voor aangewezen categorieën is bepaald dat het wettelijk voorgeschreven vooroverleg met de provincie achterwege kan blijven. De ontwikkeling valt binnen de categorie A sub 1, woningbouw. Dit betreft plannen voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen, mits in lijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken over wonen. Het voorliggende plan voorziet in de functieverandering van een maatschappelijke functie in wonen.

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

Vanuit het wateraspect is de "Handreiking Watertoetsprocedure en standaard waterparagraaf voor Bestemmingsplannen" van het Waterschap Rijn en IJssel toegepast. Het resultaat hiervan is dat het plan waterhuishoudkundig niet van belang is. Er hoeft dan ook geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Kerkplein 1 Bathmen, van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P285-VG01 met bijbehorende regels (en bijlagen);

1.3 *aanbouw:*

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

1.4 *aanduiding:*

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

1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *bebouwing:*

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

1.7 Bed and Breakfast-voorziening:

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

1.8 beroep of bedrijf aan huis:

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

1.9 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.

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bevoegd gezag

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

1.13 bijgebouw:

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

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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;

1.20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.21 detailhandel:

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

1.22 erf:

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

1.23 gebouw:

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

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.25 overkapping:

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

1.26 peil:

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

1.27 seksinrichting:

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

1.28 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

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

1.29 uitbouw:

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

1.30 voorgevel:

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

1.31 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;

1.32 Wet ruimtelijke ordening:

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

1.33 wijziging:

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

1.34 woning/wooneenheid:

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

1.35 Woningwet:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de diepte van een aan- of uitbouw:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 8.2;

met de daarbij behorende

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder ook overkappingen), bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 150 m² bedragen.

3.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen;

3.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

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

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

- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;

3.2.4 *Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is uitsluitend de bouw van een overkapping toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

3.3 *Afwijken van de bouwregels*

3.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.3 onder a worden toegestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
 - 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 - 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
 - 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 - 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 - 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.

3.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 4.1,

verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

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

4.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

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

4.3.1 Vergunningplicht

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

- a. op en in de gronden als bedoeld in artikel 4.1, en
- b. over een oppervlakte van meer dan 100 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van beplanting die dieper wortelt dan 0,50 m.;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen,

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

4.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

4.3.3 Archeologisch rapport

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

4.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Wijzigingsregels

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

Artikel 5 Waarde - Groeiplaats boom

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Groeiplaats boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van bomen (of locaties waar deze wenselijk zijn) die beeld- en sfeerbepalend zijn.

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

5.2.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 5.2.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanwezige boombeplanting te verwijderen en/of aan te tasten;
- b. de gronden op te hogen en/of af te graven;
- c. verhardingen aan te brengen.

5.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.2.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een omgevingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning vereist was.

5.2.3 Toepassingsvoorwaarden

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.2.1 onder a zijn slechts toelaatbaar indien de betreffende boom in een zodanige staat verkeert dat het voortbestaan niet mogelijk is en/of het historisch ruimtelijk beeld van het betreffende gebied niet onevenredig wordt aangetast.
- b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.2.1 onder b en c zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor het voortbestaan van de waardevolle boom of bomen niet wordt bedreigd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 *Bestaande afstanden en maten*

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

7.2 *Regels bouwverordening*

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van omgevingsvergunning van de stedenbouwkundige regels;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

8.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

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

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 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;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed mag worden gerealiseerd mits:
 - 1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
 - 2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
 - 3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Bevoegdheid

10.1.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

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

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

11.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Artikel 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Uitzondering

Artikel 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Kerkplein 1 Bathmen'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

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		Expeditiebedrijven, 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, 69, 71, 73, 74, 77, 78, 80, 82	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

Nadere toelichting staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

1. Hoofdindeling

De tabel in bijlage 1 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Bij de bedrijfsindeling is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. De gegevens uit de tabel zijn afkomstig uit de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" van maart 2009.

2. Omgevingstypen

De richtafstanden in de tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypen die hieronder worden beschreven.

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, stiltegebied of een natuurgebied.

- Gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal van belang.

Voor het bestemmingsplan Kerkplein 1 Bathmen worden de richtafstanden afgestemd op het omgevingstype "Gemengd gebied".

3. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m

4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1000 m
6	1500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen. Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.

Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- /activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor de potentiële hinder, gevaar of schade.

4. Geluid

Bij bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor geluid de letter C van "continu" aangegeven. Dat houdt in dat de meeste bedrijven in dat bedrijfstype continu -dag en nacht (evt. ook in de weekends)- die activiteiten uitoefenen die (mede) bepalend zijn voor het geluidniveau. Bij bepaling van de afstand voor geluid is rekening gehouden met "continu" in die zin dat de afstand voor een "continu bedrijf", dus met C, één stap (categorie) hoger is dan voor een vergelijkbaar niet-continu bedrijf.

Voorts is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor geluid de letter Z van "zonering" opgenomen. Dit betreft bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig zijn aangewezen in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), krachtens de Wet milieubeheer. Indien dergelijke bedrijven in het bestemmingsplan voorkomen of daarin niet worden uitgesloten, moet in dat plan een geluidszone worden opgenomen.

5. Gevaar

In de kolom gevaar is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten inclusief brandgevaar en stofexplosies. Bij een aantal bedrijven is de letter R van "risico" opgenomen. Bedrijven waarbij dit het geval is, ontplooiën mogelijk activiteiten die onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

In de kolom gevaar is de letter V van "vuurwerk" opgenomen voor activiteiten waarop het vuurwerkbesluit van toepassing is.

De D van "divers" is opgenomen voor bedrijven waarvan de activiteiten een grote variatie in milieubelasting vertonen. Dit dient per geval nader te worden bezien.

6. Index voor verkeersaantrekkende werking

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden, maar is weergegeven met een kwalitatieve index die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

7. Verklaring gebruikte afkortingen

- : niet van toepassing / niet relevant
- < : kleiner dan
- >=: groter dan of gelijk aan
- cat.: categorie
- kl.: klasse
- n.e.g.: niet elders genoemd
- o.c.: opslagcapaciteit
- p.c.: productie-capaciteit
- p.o.: productie-oppervlak
- v.c.: verwerkingscapaciteit
- u: uur
- d: dag
- w: week
- j: jaar

