

Koekendijk 3

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Koekendijk 3

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.P317-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Beschrijving huidige situatie	11
2.3 Beschrijving toekomstige situatie	14
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Europees- en rijksbeleid	17
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	31
4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	31
4.2 Milieu-aspecten	33
4.3 Leidingen en kabels	41
4.4 Waterhuishouding	41
4.5 Verkeer en parkeren	43
4.6 Sociale veiligheid	44
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	45
5.1 Inleiding	45
5.2 RO Standaarden 2012	45
5.3 Planopzet	45
5.4 Handhaving	49
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	51
6.1 Inleiding	51
6.2 Economische uitvoerbaarheid	51
6.3 Resultaten inspraak	52
6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	52
Planregels	53
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	55
Artikel 1 Begrippen	55

Artikel 2	Wijze van meten	61
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	63
Artikel 3	Wonen	63
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 3	66
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 4	69
Hoofdstuk 3	Algemene regels	73
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	73
Artikel 7	Algemene bouwregels	74
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	75
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	77
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	78
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	79
Artikel 11	Overgangsrecht	79
Artikel 12	Slotregel	81
Bijlagen bij de regels		83
Bijlage 1	Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis	83

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Onderhavig plan voorziet in de bouw van twee vrijstaande woningen op het perceel Koekendijk 3 te Bathmen. Nadat de anterieure overeenkomst is getekend door de initiatiefnemer en de gemeente is vervolg gegeven aan dit initiatief door het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.

De gronden in het plangebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan "Kom Bathmen" bestemd als 'Detailhandel' en 'Wonen'. Volgens het bestemmingsplan "Kom Bathmen" is de realisatie van twee woningen in het plangebied niet mogelijk. Om voornoemde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan "Koekendijk 3" voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Beschrijving ligging

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Bathmen. Het voorliggende bestemmingsplan betreft meerdere percelen. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Bathmen, sectie G, nummers 2741, 2742 en 2746. In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven met een blauwe ster.



Globale ligging plangebied "Koekendijk 3"

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Koekendijk 3" wordt globaal begrensd:

- door de Koekendijk aan de westzijde;
- door woonpercelen en de Dorpsstraat aan de zuidzijde;
- door woonpercelen aan de noord- en oostzijde.

De begrenzing van het plangebied "Koekendijk 3" is in de volgende figuur weergegeven.

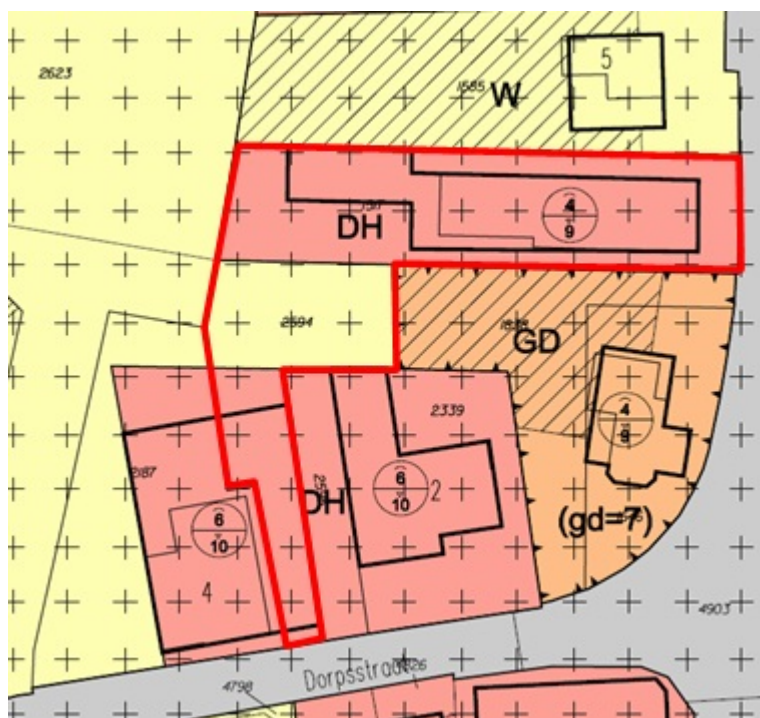


Begrenzing plangebied "Koekendijk 3"

1.3 Geldende bestemmingsplannen

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Kom Bathmen", vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer bij besluit van 13 oktober 2010. Binnen de grenzen van het plangebied geldt de bestemming 'Detailhandel' en 'Wonen'. Volgens de regels, als opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Bathmen", is de realisatie van twee woningen niet mogelijk in het plangebied.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is aangeduid met een rood kader.



Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan "Kom Bathmen"

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet past in dit geldende bestemmingsplan, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan "Koekendijk 3" vervangt deels het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de beoogde ontwikkeling. 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, sociale voorzieningen 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 in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

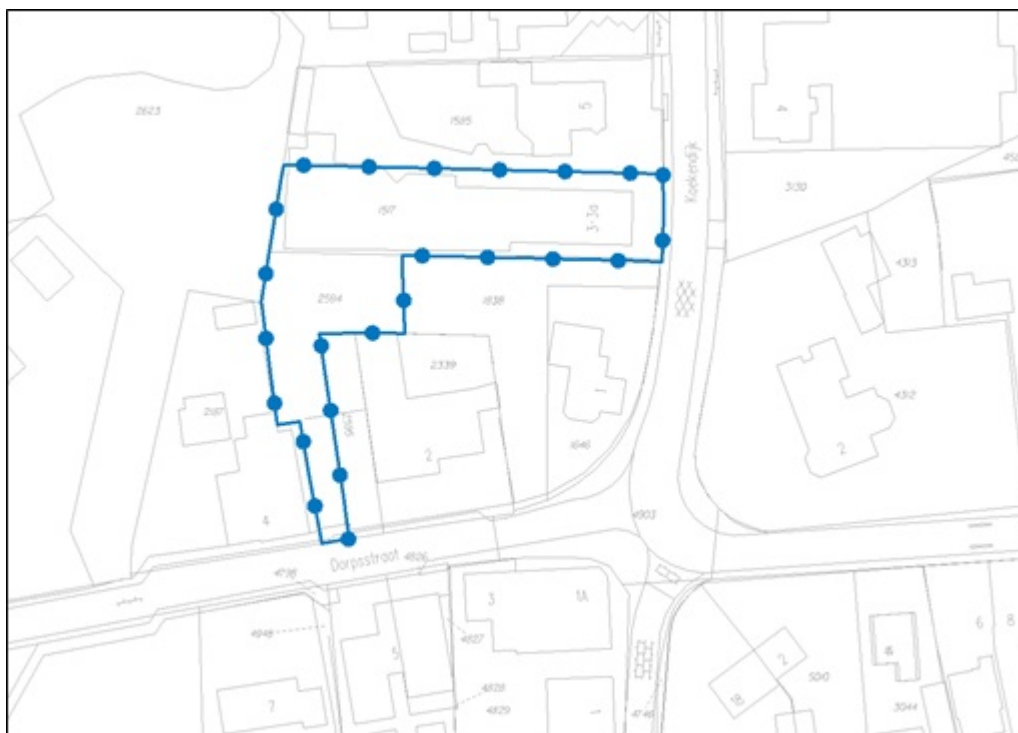
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beschrijving van de huidige situatie en de gewenste toekomstige situatie.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Het voormalige perceel van slachterij en slagerswinkel Jansen ligt aan de noordkant van de periferie van het centrum van Bathmen. Het perceel is gesitueerd aan de Koekendijk, de ontsluitingsweg naar het centrum. De ontsluiting van het perceel vindt zowel plaats vanaf de Koekendijk als vanaf de Dorpsstraat tussen de percelen Dorpsstraat 2 en 4. Het gebied rondom het terrein van Jansen kenmerkt zich op onderstaande karakteristieken:

- het gebied heeft geen ontworpen structuur, maar een structuur die is gegroeid. Er is sprake van lintbebouwing aan de ontsluitingsweg;
- het gebied heeft een hoofdzakelijk “dorps” karakter;
- er bestaat een grote afwisseling in bebouwing zowel vrijstaande, twee onder een kap woningen als centrumvoorzieningen en industrie;
- het perceel ligt in de periferie van het centrum.

Achter de slagerswinkel en de daarboven gelegen woning ligt de bebouwing van de slachterij, welke het grootste deel van het perceel bestrijkt. Momenteel staat de bebouwing leeg, met uitzondering van de bovenliggende woning. Het slachterijdeel is inmiddels gesloopt.



Weergave huidige situatie plangebied



Verkeersafwikkeling huidige situatie plangebied



Weergave huidige situatie in het plangebied

2.3 Beschrijving toekomstige situatie

2.3.1 Opgave

Het voorliggende bestemmingsplan 'Koekendijk 3' voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen, gesitueerd op ruime kavels. Het streven bij de herontwikkeling van deze locatie is om geen functies te realiseren welke milieutechnisch de buurt belasten en dat geldt ook voor het aantal verkeersbewegingen. Vrachtverkeer ten behoeve van bevoorrading dient te worden vermeden.

De Dorpsvisie Bathmen (2008) geeft met name aan dat verouderde bedrijfslocaties mogelijkheden moeten bieden voor inbreiding. Deze locaties kunnen eenvoudig worden getransformeerd naar woningbouw, zonder dat daarmee het dorpse karakter wordt aangetast. Wel dient aan een aantal uitgangspunten te worden voldaan, onder andere moet gestreefd worden naar een kwaliteitsvolle architectuur in aansluiting op de reeds aanwezige dorpse sfeer, grote bouwvolumes en gevelwanden dienen voorkomen te worden. De maximale bouwhoogte mag twee bouwlagen met een kap zijn.

2.3.2 Stedenbouwkundig plan

Voor deze ontwikkeling zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten van toepassing:

Ontsluiting plangebied

De ontsluiting van de kavels moet plaats vinden vanaf de Koekendijk en de Dorpsstraat.

Situering bebouwing

Op het perceel mogen 2 vrijstaande woningen worden gebouwd. De situering op het perceel moet zodanig zijn dat er een voldoende afstand met de omringende bebouwing is. Zie hiervoor de navolgende afbeelding.

Bebouwingsuitgangspunten

Hoofdgebouw:

- nokrichting vrij;
- woningen zoveel mogelijk voorzien van een kap;
- dakhelling tussen 30 en 60 graden;
- goothoogte max. 6 m;
- nokhoogte hoofdgebouw max. 10 m;
- de rooilijn van de voorgevel sluit aan op de omgeving.

Parkeren

- parkeren dient op eigen terrein te geschieden;
- de parkeernorm bedraagt 2 parkeerplaatsen per woning.

Stedenbouwkundige planopzet

De planopzet voor deze locatie is dat de nieuwe bebouwing inspeelt op de groene karakteristieken in de omgeving, zoals de tuin van de naastliggende pastorie. Voor het perceel van de Koekendijk 3 betekent deze "tuin" benadering dat een groene zichtrelatie wordt gemaakt tussen de hoek

Koekendijk-Dorpsstraat en de tuin van de Pastorie. Na sloop van de opstallen op het dichtbebouwde perceel kan deze samen met de aangrenzende percelen herontwikkeld worden tot een plek waar twee woningen in een groene setting “los” van elkaar gesitueerd worden.



Weergave stedenbouwkundige opzet twee woningen in het plangebied

Aan de Koekendijk is ruimte voor een grondgebonden woning met een diepe voortuin in het lint en met een oriëntatie op de straat. Vanaf de Dorpsstraat kan een tweede grondgebonden woning ontsloten worden die zich ook duidelijk op de Dorpsstraat oriënteert. Deze woning is zichtbaar vanaf de Dorpsstraat, als onderdeel van een groene binnenruimte en als onderdeel van het lint van de Dorpsstraat. De entree vanaf de Dorpsstraat krijgt een sterk groen karakter in plaats van het huidige stenige beeld. Alle opstallen worden op het perceel gesloopt. De woning ontsloten via de Dorpsstraat is zo gesitueerd dat deze op voldoende afstand van de omringende bebouwing ligt, zodat overlast qua geluid en bezonning stedenbouwkundig verantwoord is. Het parkeren dient op eigenterrein te worden verzorgd en bedraagt twee parkeerplaatsen per woning.

2.3.3 Beeldkwaliteit

Het plan moet passen in zijn omgeving, waarbij onderstaande woningen een voorbeeld kunnen zijn voor met name de woning aan de Koekendijk. De uiteindelijke bouwplannen worden getoetst aan de gebiedscriteria voor historische dorpsgebieden in de welstandsnota. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de beoogde architectuur en materiaalgebruik van de woningen.



Beeldambitie toekomstige woningbouw in het plangebied

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**

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tussen nu en 2040. Met deze visie trekt de Rijksoverheid een beleidslijn door die al met de Nota Ruimte werd ingezet, namelijk een verdere concentratie (voor wat betreft beleidsbemoeienis en investeringen) op de ruimtelijke ordening van de hoofdinfrastructuur van Nederland, te weten de havens, Schiphol, belangrijke wegen, spoorwegen, waterwegen en andere netwerken die van wezenlijk belang zijn voor het economische functioneren van het land. Daaronder vallen verder industriële en agrarische complexen van nationaal belang. Verder wil het Rijk zich concentreren op de maatregelen die noodzakelijk zijn om het land te beschermen tegen de zee.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk nog steeds uit van de bundelingstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en gemeenten hebben de vrijheid binnen deze ruimte te bouwen voor de eigen bevolkingsgroei.

De provincies en de gemeenten zijn meer dan voorheen verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening met betrekking tot de verstedelijking, de afbakening van de bebouwde kommen en het landelijke gebied en het veilig stellen en de verschillende waarden van het landelijke gebied.

Conclusie

In het onderhavige bestemmingsplan spelen geen nationale belangen, zoals genoemd in de SVIR.

3.2.2 ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)***

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het gaat om Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Ook de onderwerpen Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJselmeergebied en Duurzame verstedelijking zijn opgenomen in het Barro.

Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Conclusie

Bij dit bestemmingsplan zijn de genoemde nationale belangen niet aan de orde. Om deze reden hoeft niet verder getoetst te worden aan de regels van het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 wordt het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder gaat ervan uit dat invulling van ruimtebehoefte in het algemeen het beste op het niveau van de regio kan worden afgewogen. Het kan dan voorkomen dat een ruimtebehoefte die lokaal wordt ervaren, op het niveau van de regio wegvalt, omdat elders in de regio al in de ruimtebehoefte wordt voorzien. Een regio kan echter aanleiding zien om deze behoefte toch als regionale behoefte aan te merken. Zo kan er vanuit het oogpunt van leefbaarheid een lokale behoefte zijn aan kleinschalige woningbouw die vanwege de leefbaarheid en vitaliteit van een kern of wijk noodzakelijk is bijvoorbeeld om woonruimte in de eigen kern te kunnen bieden aan jonge gezinnen die graag in de kern willen blijven wonen. In dit geval is sprake van een dergelijke lokale behoefte. In het plangebied worden maximaal 2 woningen gerealiseerd. In een recente uitspraak van de Raad van State (11 juni 2014, zaaknummer: 201306888/1/R2) wordt ingegaan op een andere ontwikkeling waarbij 7 woningen worden mogelijk gemaakt. In die casus komt de bestuursrechter tot het oordeel dat een kleinschalige woningbouwontwikkeling van 7 woningen binnen de bebouwde kom niet aangemerkt kan worden als een stedelijke voorziening als bedoeld in het Bro. Gezien het feit dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in dit geval niet van toepassing is, hoeft in de plantoelichting niet te worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Conclusie

De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.4 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst vinden we belangrijk in Europa. De nieuwe Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 in werking getreden en vraagt aan alle lidstaten om resultaten te boeken met het schoonhouden en schoonmaken van het water in stad en land (chemisch kwaliteitsdoel) en het beschermen en ontwikkelen van natuur (ecologisch kwaliteitsdoel). De afspraken moeten er voor zorgen dat iedere lidstaat ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater in 2015 op orde is. Uitgangspunt is een indeling in stroomgebieden. De gemeente Deventer valt onder het deelstroomgebied Rijn-Oost. In 2009 is het stroomgebiedbeheerplan vastgesteld, waarin de doelen, maatregelen en kosten zijn beschreven om aan het gewenste kwaliteitsniveau voor water te voldoen.

Conclusie

De Europese kaderrichtlijn doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan.

3.2.5 Het Nationaal Waterplan (2009)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per 6 jaar opgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming van het land tegen overstromingen, op de beschikbaarheid van voldoende schoon drinkwater en voldoende water dat bruikbaar is voor verschillende andere doeleinden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de watertoets moet worden aangetoond op welke wijze in het betreffende ruimtelijke plan rekening is gehouden met de doelstellingen van het waterbeleid.

Conclusie

Het Waterplan doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit het Waterplan doorgewerkt in het gemeentelijke beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd.

3.2.6 Conclusie Europees- en rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het voornoemd omschreven Europees en rijksbeleid.

3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid

3.3.1 Actualisatie omgevingsvisie Overijssel (2013) en verordening

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening de belangrijkste beleidskaders als het gaat om ontwikkelingen op het grondgebied van de provincie. In de geactualiseerde Omgevingsvisie Overijssel, die op 10 september 2013 in werking is getreden, schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het vizier is hierbij gericht op het jaar 2030. De Omgevingsvisie heeft onder andere de status van structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en van provinciaal waterhuishoudingsplan onder de Wet op de Waterhuishouding dan wel van regionaal waterplan onder de toekomstige Waterwet.

De Omgevingsverordening dient als waarborg voor een deel van dat beleid. Andere onderdelen kunnen beter gewaarborgd worden door middel van bijvoorbeeld subsidies of samenwerkingsverbanden. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening. Conform de sturingsfilosofie van de provincie Overijssel zijn ontwikkelingen niet langer gebonden aan strikte voorschriften betreffende welke functie op welke plek moet plaatsvinden. De provincie biedt ruimte aan economische dynamiek en bevordert de ruimtelijke kwaliteit. Naast de bescherming van kwaliteiten staat de provincie voor het benutten van ontwikkeling en dynamiek voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat voor elke ontwikkeling, zowel in de stedelijke als de groene omgeving, de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de speciaal opgestelde Catalogus Gebiedskenmerken bepalend zijn.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn ook de rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen betreffende ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden. De gemeenteraad van Deventer wordt in de verordening gevraagd om in elk bestemmingsplan te onderbouwen dat een beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is. Deze onderbouwing hangt nauw samen met de beoordeling en afweging over de landschappelijke inpassing.

Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is. In deze paragraaf zal daarop nader worden ingegaan.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

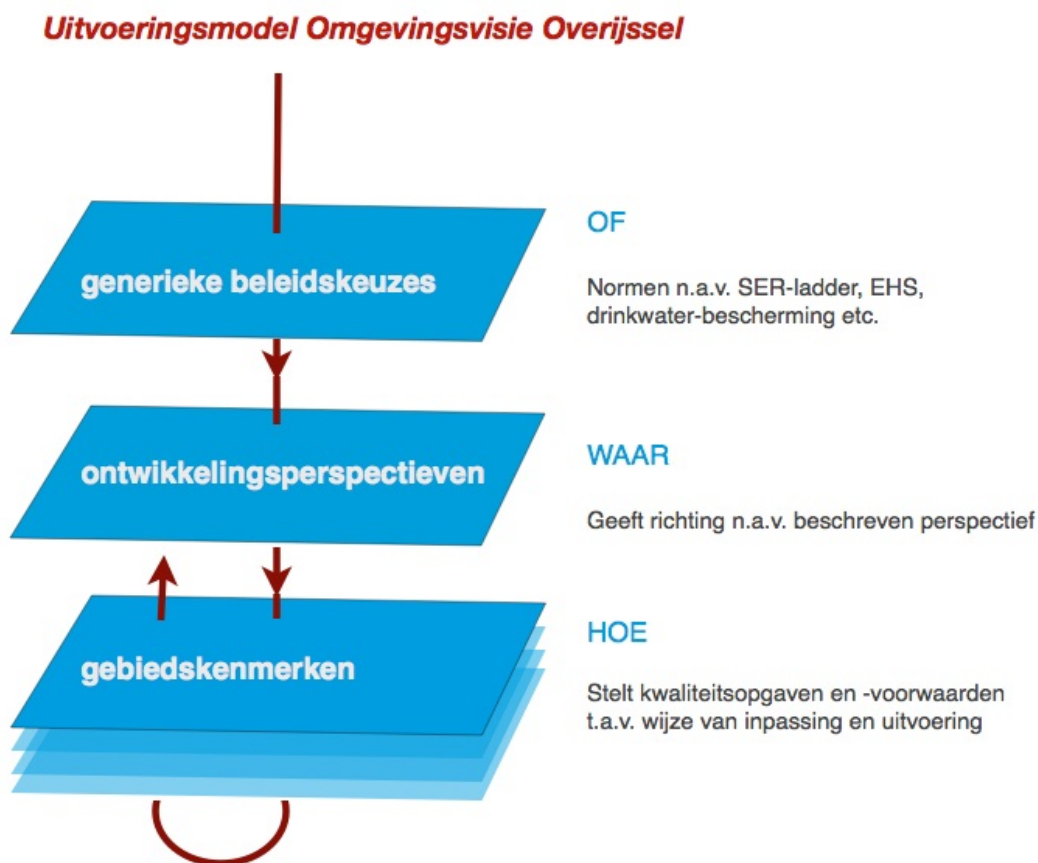
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Onderstaand figuur geeft bovenstaande schematisch weer.



Toetsing aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Ruimtelijke ordening

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2013 ontstaat het volgende beeld.

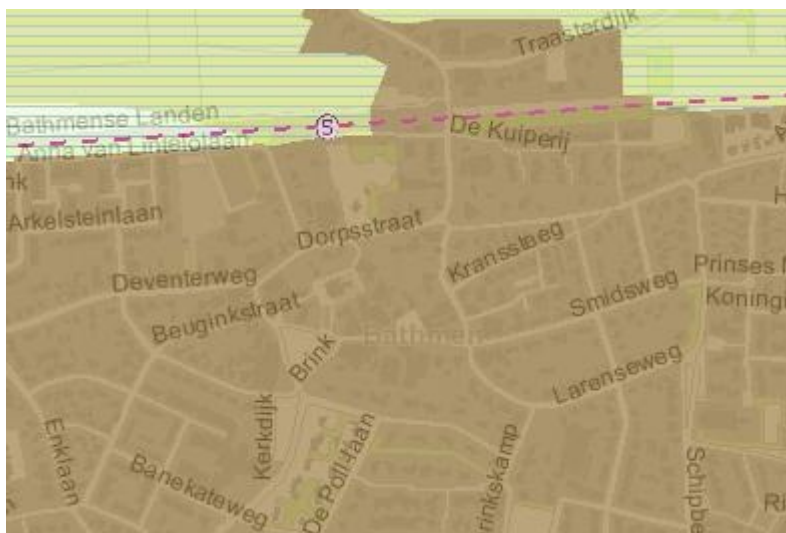
Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4.2 Milieuaspecten van deze ruimtelijke onderbouwing, waarin uitgebreid op de diverse milieu- en omgevingsaspecten wordt ingegaan.

De realisatie van een multifunctioneel voorzieningencentrum betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder, zie hiervoor paragraaf 3.2.3. Zoals hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de herontwikkeling van het gebied wordt bijgedragen aan het voorzieningenniveau van Bathmen. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. Er is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is het voorliggende ruimtelijke onderbouwing in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2013.

Ontwikkelingsperspectief

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel de ontwikkelingsperspectieven "Woonwijk" en "Beekdal of veenweidegebied". De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart.



Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijk"

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als "Woonwijk" is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

"Beekdal of veenweidegebied"

Gebieden met veenpakket in de ondergrond en/of laaggelegen gebieden langs waterlopen. Ontwatering niet dieper dan nodig is voor gebruik als grasland.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Voorliggende bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van twee woningen. De voorgenomen (her)ontwikkeling van het plangebied past uitstekend binnen de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven. Er is sprake van een binnenstedelijke herontwikkeling, waarmee wordt bijgedragen aan versterking van het woningaanbod van Bathmen. Ook functioneel sluit het initiatief goed aan bij de omgeving. Dit plan toont in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dat de voornoemde functies zich verhouden tot haar omgeving.

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. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken is van belang dat de locatie is gelegen in verstedelijkt gebied. Dit betekent dat de "Natuurlijke laag" en de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" buiten beschouwing kunnen blijven, aangezien de oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

De "Stedelijke laag"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Woonwijken 1955 - nu". De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Ter zake van de voorgenomen herontwikkeling wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling die bijdraagt aan versterking van het woningaanbod en hiermee de leefbaarheid in Bathmen. Met het opstellen van het bouwplan wordt rekening gehouden met de omliggende bebouwing en de ontwikkeling voegt zich in maat en karakter in het grotere geheel en is als onderdeel hiervan goed herkenbaar. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen bouw van twee woningen uitstekend past binnen de gebiedskenmerken van de "Stedelijke laag".

De "Lust en Leisurelaag"

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en verordening. Er gelden binnen het plangebied geen beperkende voorschriften vanuit de visie en verordening. De ontwikkelingen dragen daarnaast bij aan de doelstelling van het ontwikkelingsperspectief en de voorwaarden van de diverse gebiedskenmerken verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.2 Waterbeheerplan waterschap Rijn en IJssel (2009)

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

Conclusie

De watertoets is in het bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 4.4. Deze watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

3.3.3 Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030' (2009)

De colleges van de gemeenten van de Stedendriehoek (Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst, Zutphen) hebben gezamenlijk de Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek' opgesteld. In december 2009 is de visie definitief vastgesteld.

De visie maakt samen met de al eerder vastgestelde Regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030 (RSV) het ruimtelijk beleid voor de regio 'compleet'. Beide documenten vormen samen het kader voor beleid en uitvoering op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling in de zeven gemeenten. De uitgangspunten van de structuurvisie zijn het versterken en uitbouwen van de kwaliteiten van natuur en landschap, een gevarieerde en hoogwaardige woon- en werkomgeving, een sterke landbouw en het toeristische profiel. De visie biedt een regionaal kader, waarbij de programma's en projecten waar mogelijk lokaal worden gerealiseerd. Verschillende typen kernen vragen om een verschillende aanpak, waarbij de dorpenvisies een belangrijke rol vervullen. Om jonge bevolking te binden is concentratie van gemeentelijke woningbehoeften in de grotere kernen nodig, evenals de bundeling van bovenlokale zorgvoorzieningen. Hierdoor wordt een goede verzorgingsstructuur gewaarborgd.

In de kleinere kernen wil de Stedendriehoek ruimte voor kleinschalige niet-hinderlijke bedrijvigheid beschikbaar houden. Verder moeten dorpen een woningvoorraad hebben die geschikt is voor jong en oud. Bij de netwerken van auto, fiets en openbaar vervoer zal een aantal leefbaarheidsknelpunten moeten worden opgelost, met name langs de N786 en de N348. De agrarische sector ontwikkelt zich in de richting van schaalvergroting en verbreding. Hiervoor ontwikkelt de regio een kwaliteitsbeleid. Bij toerisme en recreatie wordt gedacht aan bijvoorbeeld de verdere ontwikkeling van cultuurtoerisme. Ook wordt ingezet op kleinschalige verblijfsaccommodaties. Voorts wil de regio een fijnmazig zwerfnetwerk tot ontwikkeling brengen in combinatie met een aantal "groene pleisterplaatsen" langs de A1. Door in te zetten op verschillende soorten activiteiten wordt de vitaliteit van de plattelandseconomie versterkt en biedt dit kansen voor werkgelegenheid.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid. De ontwikkelingen dragen daarnaast bij aan de doelstelling van het ontwikkelingsperspectief en de voorwaarden van de diverse gebiedskenmerken verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.4 Conclusie provinciaal en (boven)regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities, zoals verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2013 en verankerd in de Omgevingsverordening en de Regionale Structuurvisie, het provinciale waterbeleid en de Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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

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

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

Binnen dit plangebied wordt aan het ambitieniveau voldaan. In paragraaf 4.2.5 wordt dit nader onderbouwd.

3.4.3 Structuurvisie Dorpsvisie Bathmen (2008)

De Structuurvisie Dorpsvisie Bathmen is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juni 2008. Het plangebied ligt binnen de 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).

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in twee woningen. Deze ontwikkeling sluit aan bij de lokale vraag naar woningen in Bathmen. Extra woningen zijn gewenst ter vergroting van de leefbaarheid. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de structuurvisie.

3.4.4 Masterplan Bathmen

In mei 2009 is het Masterplan centrum Bathmen door de gemeenteraad vastgesteld. Het masterplan geeft inzicht in de wijze waarop de functionele kwaliteit en verblijfskwaliteit van het dorpscentrum verbeterd kunnen worden. Dit is nodig, omdat op verschillende locaties een verschuiving van functies plaatsvindt en functies komen te vervallen. Onderhavig plangebied is niet opgenomen als een van de te herontwikkelen gebieden in het centrum van Bathmen. In het masterplan is opgenomen dat naast ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen ook in belangrijke mate ruimte moet zijn voor woningbouw. Waarom zijn extra woningen in het centrum van belang:

- Het centrum van Bathmen is geschikt als woongebied voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen

- en starters.
- Het centrum wordt levendiger, ook buiten de openingstijden van detailhandel.
- De sociale veiligheid neemt toe.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling om woningbouw te ontwikkelen in het plangebied is in lijn met de visie van Masterplan. Het initiatief draagt bij aan het vergroten van de leefbaarheid van het centrum van Bathmen. De inpassing van het initiatief binnen het bestaand stedelijk gebied voorkomt nieuwe uitleglocaties en draagt bij aan de vorming van een logisch ruimtelijk geheel.

3.4.5 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.

Conclusie

Het plan voorziet in 2 woningen. Deze woningen sluiten aan op de lokale vraag naar woningen voor versteviging van het voorzieningenniveau en het vergroten van de leefbaarheid van Bathmen. Momenteel zijn er namelijk geen woningen in het plangebied aanwezig. Het plan tot het wijzigen van de functie detailhandel naar wonen past hiermee binnen dit uitgangspunt.

3.4.6 Visie Duurzaam Deventer (2009)

In 2009 heeft het college van B&W een Visie Duurzaam Deventer vastgesteld. In die visie zijn de belangrijkste keuzes opgenomen die nodig zijn om tot een resultaatgericht milieubeleid te komen. Voor de drie speerpunten van het gemeentelijke milieubeleid in de periode 2009-2014: klimaat, ecologie en afval, zijn de kaders en uitgangspunten benoemd.

Voor het klimaat is de ambitie dat de gemeente in 2030 klimaatneutraal is. Dat betekent onder meer dat in 2018 de bestaande woningen 50% energiezuiniger moeten zijn dan in 2009 het geval is. Verder dient het gebruik van de fiets nog meer gestimuleerd te worden, dient het openbaar vervoer klimaatneutraal te functioneren en wordt er een gemeentelijk energiebedrijf opgericht dat gericht is op de winning van duurzame energie.

Conclusie

Met voorgaand beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied rekening te worden gehouden.

3.4.7 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

De stedenbouwkundige opzet sluit aan bij de gebiedsomschrijving uit de welstandsnota. De uiteindelijke bouwplannen worden getoetst aan de criteria voor historische dorpsgebieden in de welstandsnota.

3.4.8 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

Onderhavig plan betreft het wijzigen van functies op een binnenstedelijke herstructureringsopgave. Er kan gebruik gemaakt worden van de bestaande rioleringsvoorziening. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect waterhuishouding.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

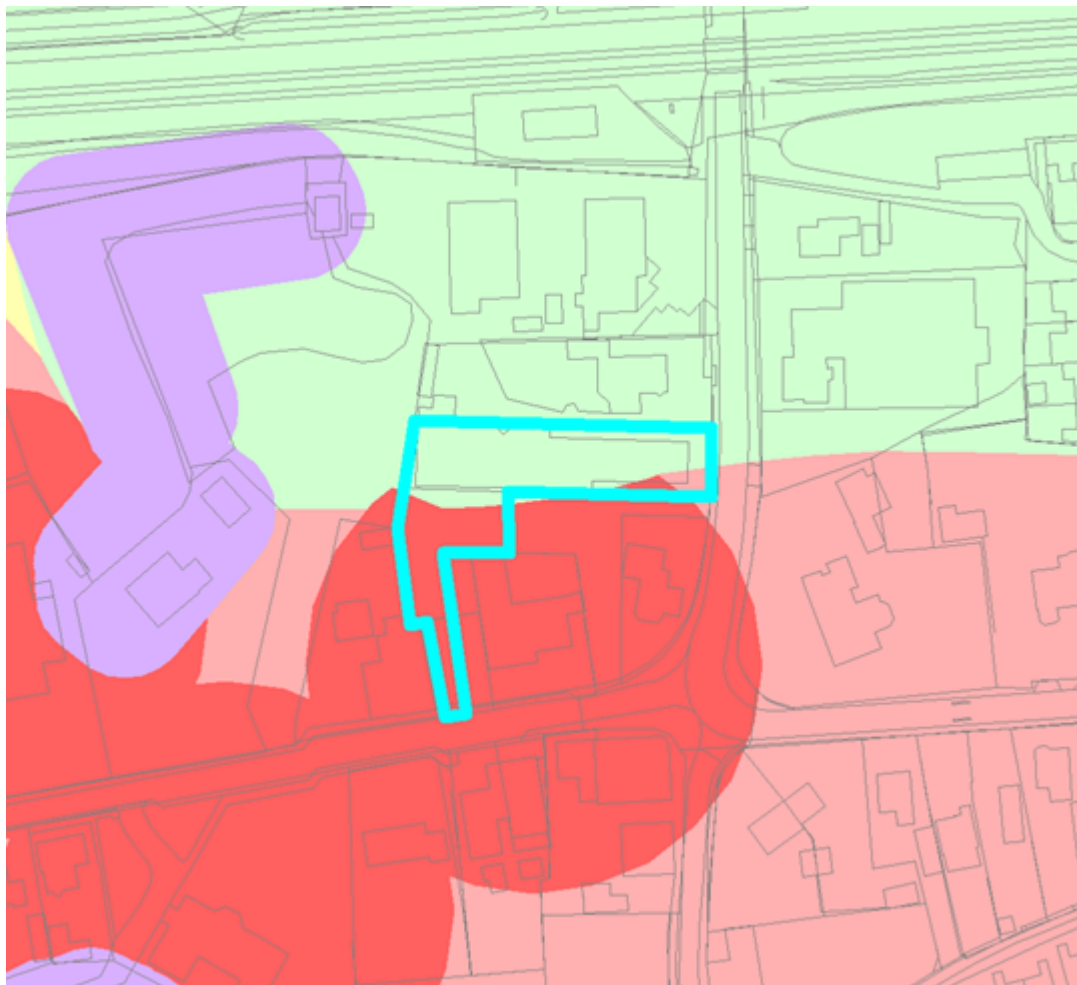
4.1.1 Archeologie

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.

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 grondverstoringen altijd archeologisch onderzoek zal plaatsvinden.



Waarde 1
Waarde 2
Waarde 3
Waarde 4

Uitsnede uit de archeologische verwachtingskaart (2013) met daarop het bestemmingsplangebied

In 2014 is op basis van de archeologische verwachtingskaart uit 2013 een beleidskaart opgesteld. Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden opgedeeld in zeven beleidscategorieën, met elk een eigen vrijstellingsdiepte en –grens. Het bestemmingsplangebied kent gebieden die beleidswaarden archeologie 1, 3 en 4 zijn toegekend.

Beleidswaarde '1' betreft alle gronden in de beekdalen, waar de archeologische verwachting laag is. Hier hoeft alleen een melding te worden gemaakt van grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en groter dan 10.000 m². De diepte van 0,5 m is gekozen, omdat in de meeste gevallen de verstoringen van akkerbouw, bestrating, egalisatie, inrichting en kabels en leidingen tot deze diepte gaan. Naar aanleiding van de melding kan met een veldbezoek de archeologische verwachting getoetst en aangevuld worden.

Beleidswaarde '3' is toegekend aan de gebieden die op basis van fysische geografie een hoge verwachting hebben. Dit betreft slechts een kleine strook aan de Koekendijk. In deze beleids categorie mogen werkzaamheden dieper dan 0,5 m tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Bij werkzaamheden dieper dan 0,5 m die leiden tot een verstoring tussen de 200 en 500 m² geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden. In dat geval wordt verplicht gesteld voorafgaand aan of tijdens de uitvoer van de werkzaamheden archeologisch onderzoek uit te laten voeren in de vorm van een opgraving of begeleiding.

De buffers van de boerderijen Boevink en Elferink kennen beleidswaarde 4. Hier dient een melding te worden gemaakt van grondwerkzaamheden met een groter oppervlakte dan 100 m² (en dieper dan 0,5 m), en moet archeologisch onderzoek plaatsvinden indien een groter oppervlakte dan 200 m² dieper dan 0,5 m wordt verstoord.

De vertaling van het archeologiebeleid in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen in de planregels door het opnemen van dubbelbestemmingen. Vanwege de omvang van het onderzoeksgebied (10.000 m²) is de keuze gemaakt om beleidswaarde 1 niet op te nemen als dubbelbestemming. Beleidswaarde 3 is opgenomen als dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3, beleidswaarde 4 is opgenomen als Waarde - Archeologie - 4.

4.1.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle elementen en structuren aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.3 Rijks- en Gemeentelijke monumenten

In het plangebied zijn geen rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig.

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

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen

milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Onderzoek

Met dit plan worden nieuwe woonfunctie gerealiseerd in de omgeving van bestaande bedrijven. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De VNG publicatie geeft richtafstanden voor twee verschillende omgevingstypen ('rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'). Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

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

Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige bedrijvigheid. Ook woongebieden nabij hoofdinfrastructuur zijn aan te merken als functiemengingsgebied. Gezien de ligging van het plangebied aan een ontsluitingsweg voor het dorp Bathmen, nabij het spoor Deventer-Almelo en diverse bedrijven, maakt dat het plangebied is te typeren als zo'n functiemengingsgebied. De richtafstanden tot omliggende bedrijven kunnen volgens de VNG systematiek binnen functiemengingsgebieden met één stap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Relevante bedrijfsactiviteiten in de omgeving zijn die van een metaalconstructiebedrijf en de brandweerkazerne. Deze activiteiten zijn beschouwd in relatie tot het beoogde bouwplan, in het uitgevoerde akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek functiewijziging Koekendijk 3 Bathmen, Groenewold Adviesbureau, projectnummer 2014023, datum 27 juni 2014) in het onderzoek is geconcludeerd dat de vergunde rechten van de bedrijven niet wordt aangetast en een voldoende woon- en leefklimaat blijft gegarandeerd ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

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

4.2.2 Geluid

Algemeen

Het plan voorziet in de realisering van twee woningen aan de Koekendijk 3. Deze nieuwe situatie is getoetst aan de Wet geluidhinder.

Normen Wet geluidhinder

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de volgende geluidnormen:

Bron	Voorkeursgrenswaarde	Grenswaarde* ¹
Wegverkeerslawaai	48 dB	63 dB * ²
Spoorweglawaai	55 dB	68 dB
Industrielawaai* ³	50 dB(A)	55 dB(A)

*¹ Besluit van B&W na hogere grenswaarde procedure

*² Voor nieuwe binnenstedelijke situaties (zie artikel 83 Wgh)

*³ Deze normering voor industrielawaai is alleen van toepassing voor industrieterreinen met een geluidzone.

Geluidzones

Een geluidzone is het aandachtsgebied waarbinnen de Wet geluidhinder een toetsing aan de geluidnormen vereist. De volgende geluidzones zijn van toepassing:

Bron	Geluidzone [m]
Holterweg	200
Spoorweg Deventer - Almelo	100
Industrielawaai	nvt*

* Mogelijk hinder van bedrijven in de directe omgeving van het plangebied wordt behandeld bij het onderdeel Bedrijven en Milieuzonering

Bestaande en nieuwe situaties

Alleen planologisch nieuwe situaties worden getoetst op grond van de Wet geluidhinder. Bij een bestemmingsplan wordt de woon- en leefomgeving beoordeeld, daarom wordt de geluidbelasting op de gevel van de woning beoordeeld. Het toegestane geluidniveau in de woning is opgenomen in het Bouwbesluit en komt aan de orde bij de omgevingsvergunning bouw.

Geluid binnen het plangebied Koekendijk 3

Er is door adviesbureau Groenewold een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek functiewijziging Koekendijk 3 Bathmen, d.d. 27 juni 2014, projectnummer 2014023, Versie Jun14-v1).

Uit het onderzoek blijkt dat op een aantal punten niet aan de voorkeursgrenswaarde voor het weg- en spoorverkeer voldaan kan worden. De maximale grenswaarde voor zowel weg- als spoorverkeer wordt niet overschreden.

De volgende hogere grenswaarden zijn noodzakelijk voor dit plan:

Bron	Gevel	Hoogte	W1 Oostelijke woning	W2 Westelijke woning
Koekendijk	Oost	1,5 4,5	56 dB 57 dB	-
Spoor	Oost	1,5 4,5	60 dB 62 dB	-
	Noord	1,5 4,5	-	- 58 dB

Conclusie

Met het vaststellen van een hogere grenswaarde voor weg- en railverkeer wordt in deze situatie voldaan aan de wet geluidhinder. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.3 Bodem

Algemeen

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie: wonen. In dit kader is door Van der Poel Milieu in december 2013 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Koekendijk 3 (projectcode 11209.271).

Onderzoek

Op de locatie staat een gebouw dat diende als slachthuis/slagerij. Op de locatie hebben verder, voor zover bekend, geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten plaatsgevonden. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn:

- uitvoering heeft plaatsgevonden volgens de kwaliteitsnormen van het Besluit bodemkwaliteit;
- zintuiglijk is ter plaatse van boring 1 op een diepte van 1,5-2,0 m-mv ijzer aangetroffen. Boring 7 is gestaakt op een diepte van 80 cm-mv in verband met de aanwezigheid van een harde laag. Verder zijn zintuiglijk geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging;
- ter plaatse van boring 1 is in de ondergrond een sterk verhoogd gehalte aan zink aangetoond en zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt, nikkel, koper, cadmium, kwik en lood aangetoond. Het maximaal aangetoonde gehalte aan zink overschrijdt de interventiewaarde. De verontreiniging met zink is ingekaderd en heeft een beperkte omvang (circa 5 m³);
- in de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde en blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- in het mengmonster van de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- in het grondwater is een licht verhoogde gehalte aan cadmium aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de streefwaarde en blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

In juni 2014 is door Van der Poel Milieu een plan van aanpak opgesteld voor sanering van de aangetoonde verontreiniging met zink in de ondergrond. De sanering betreft het verwijderen van de aangetoonde verontreiniging door ontgraving. De gemeente heeft ingestemd met het plan van aanpak (dd 30 juni 2014, kenmerk 0&V/179081). Op de locatie is in de ondergrond sprake van een sterke niet

ernstige verontreiniging met zink. De verontreiniging vormt vanuit bodemhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de toekomstige functie (wonen).

Advies mbt aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouw

Wel wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouw, geadviseerd een voorwaarde op te nemen in de vergunning. Dit vanwege de aanwezigheid van een sterke maar niet ernstige verontreiniging met zink in de grond. De voorwaarde betreft het uitvoeren van de sanering zoals aangegeven in het plan van aanpak en de instemming van de gemeente met deze aanpak (zaak 179081).

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is titel 5.2: luchtkwaliteitseisen van de gewijzigde Wet milieubeheer (de 'Wet luchtkwaliteit') in werking getreden (Stb. 2007, 414). De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriele regelingen.

Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) knelpunten op. De concentraties van de overige stoffen die op grond van de 'Wet luchtkwaliteit' getoetst dienen te worden voldoen aan de grenswaarden, zie Preliminary assessment of air quality, RIVM nr. 756021005 voor lood (Pb) en zwaveldioxide (SO₂) en nr. 756021007 voor koolmonoxide (CO) en benzeen. Om deze reden zijn deze stoffen verder buiten beschouwing gelaten. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ van 200 µg/m³ die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie voor PM₁₀ (50 µg/m³) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. De grenswaarde voor het uurgemiddelde van NO₂ wordt in Nederland alléén langs zeer drukke verkeerswegen meerdere malen overschreden. Het komt in Nederland niet voor dat deze grenswaarde vaker dan 18 keer per jaar wordt overschreden.

Bij invoering van de 'Wet luchtkwaliteit' is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) geïntroduceerd. Wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit is toetsing aan de grenswaarden niet meer nodig. De voorgenomen ontwikkeling is dan inpasbaar op basis van artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3 % van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂. Dit komt neer op een maximale bijdrage van 1,2 µg/m³ voor beide stoffen. Dit betekent dat wanneer aangetoond kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet meer dan 1,2 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van beide stoffen, het project niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden en inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

Toetsing

Voor het aspect luchtkwaliteit is om te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling als 'niet in betekenende mate' bijdragend (NIBM) aan de luchtkwaliteit ter plaatse kan worden beschouwd, de NIBM-tool (www.infomil.nl) geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de grens voor 'niet in betekende mate' al kan liggen bij een toename van het verkeer met ca. 500 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van 10% zwaar verkeer). Voor onderhavige ontwikkeling is helder dat de verkeersgenererende werking onder de 500 motorvoertuigen per etmaal zal blijven en daarmee niet noemenswaardig zal wijzigen door het

veranderen van de bestemming. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen.

Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook 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 het toevoegen van een woonfunctie geen overschrijding zullen veroorzaken.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Ten noorden op 90 meter van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor plaats. Verder zijn er geen relevante risicobronnen.

Toetsing

Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

Aan de noordzijde van het plangebied is het spoortraject Deventer-Almelo gelegen. 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 het 10-6 plaatsgebonden risicocontour (PR) en groepsrisico (GR) wordt onderzocht bij ruimtelijke planvorming. In 2013 het groepsrisico van het spoortraject Deventer – Almelo in opdracht van de gemeente Deventer berekend. In dit plan wordt een bedrijfswoning gesloopt en worden twee woningen gebouwd. Aangezien het hier het toevoegen van één woning binnen de kern Bathmen betreft, zijn de uitkomsten van dit onderzoek tevens bruikbaar voor dit plan.

In het rapport is het groepsrisico onderzocht, uitgaande van de vervoerscijfers van het Basisnet spoor dat naar verwachting in 2015 in werking treedt. Het groepsrisico is zeer laag 0,001 maal de oriënterende waarde. Geconcludeerd wordt dat door toevoeging van één enkele woning de oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR) niet wordt overschreden. Daarnaast bezit het spoor geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour (PR). Zowel het PR als het GR vormen geen belemmering voor dit plan.

Gemeentelijk extern veiligheidsbeleid

Op 4 juli 2007 is door de Raad de “Omgevingsvisie externe veiligheid” vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidniveau 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
--	-----------------	--	---	---

De woningen worden ontsloten op het bestaande stratenpatroon van het dorp. Voor dit bestemmingsplan wordt aan het ambitieniveau voldaan.

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.

Bestrijdbaarheid

Bij grote incidenten op het spoor is niet altijd voldoende bluswater voor handen. In dat geval zal bluswater over grotere afstand aangevoerd moeten worden. Dat kost tijd.

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 gevlucht worden. Ook kunnen bij verschillende windrichtingen alternatieve vluchtroutes gekozen worden. Het plangebied bevat één woning waarvan verwacht mag worden dat de bewoners over een gemiddelde zelfredzaamheid beschikken.

Conclusie

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. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.2.6 Ecologie

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.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van beschermde natuurgebieden. Beschermde gebieden als het N2000 gebied Rijntakken- IJsseluiteerwaarden ligt op meer dan 10 kilometer afstand. Het Provinciaal Netwerk Natuur (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur) onderdeel Traasterbosch ligt op ongeveer één kilometer afstand. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Bathmen en de aard van de bebouwde kom verandert niet. Het plan voor Koekendijk 3 heeft geen invloed op de doelstellingen voor beide genoemde beschermde gebieden.

Soortbescherming

Het plangebied is in 2014 op de aanwezigheid van beschermde planten en dieren onderzocht (Buro Groenewold, maart en juni 2014). Beschermde en/of bedreigde planten en diersoorten zijn niet in het plangebied aangetroffen en worden ook niet verwacht. Om broedende vogels te ontzien zullen sloop en/of kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden. Het plan voor Koekendijk 3 in Bathmen heeft geen negatieve invloed op beschermde planten en dieren.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.7 Duurzaamheid

Algemeen

Het plan moet duurzaam worden ontwikkeld e.e.a. zoals gebruikelijk in deze gemeente. In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zal de gemeente die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of schept de juiste voorwaarden. Zo is een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkeld waarmee de potentie voor o.a. koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

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

Bouwrijp maken

Bij het bouw- en woon rijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

Afkoppelen regenwaterafvoer

Om de bestaande grondwaterspiegel zo veel mogelijk te handhaven moet opgevangen regenwater op

het perceel weer in de ondergrond worden gebracht . Regenwaterafvoeren moeten dus niet aangesloten worden op de DWA (Droog weer afvoer = riolering).

Energie

Indien mogelijk moeten nieuwe woningen minstens energieneutraal opgeleverd worden. In het Bouwbesluit is hiervoor een EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) voor vastgesteld. Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als:

- zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie);
- overweeg het gebruik van actieve zonne-energie;
- overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;
- compacte (woning-)ontwerpen;
- materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen).

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. De gemeente wil de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces. Meer informatie over het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is te vinden op de gemeentelijke website via: <http://www.deventer.nl/duurzaamheid> en <http://www.deventer.nl/leven/milieu-duurzaamheid>.

4.3 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen. Een nadere beoordeling van dit aspect kan daarmee achterwege blijven.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Inleiding

Zoals in § 3.2.5 is aangegeven is sinds 1 november 2003 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.

Onderzoek

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.

Onderhavig bestemmingsplan maakt het oprichten van twee woningen mogelijk. Het plan is daarmee waterhuishoudkundig 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, overstromingsvlaktes?	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 de nieuwbouw 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 afnemen. Door de gemeente Deventer wordt een programma van eisen aangehouden om de infiltratie van hemelwater te borgen bij nieuwbouw. Zie hiervoor <http://pveopenbareruimte.deventer.nl/>. De eis is dat als het verhard oppervlak niet toeneemt een infiltratievoorziening van 10 mm moet worden aangelegd. De ondergrond is waterdoorlatend, waardoor infiltreren in het plangebied mogelijk is. Voor het gebied is echter nog geen doorlatendheidsonderzoek gedaan. Dit onderzoek zal bij nadere uitwerking van de plannen alsnog worden uitgevoerd. Voor de uitwerking en de uitvoering dient de in 2014 ontwikkelde handreiking aangehouden worden, ook dit is in het pve openbare opgenomen.

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 dit plan is geen sprake van een belemmering.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4.2 Overstromingsrisico

Het bestemmingsplangebied ligt niet in een dijkkring. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Onderhavig plangebied ligt niet in de nabijheid van een watergang welke een overstromingsrisico met zich meebrengt (zoals de IJssel). Ook zijn er nabij het plangebied geen primaire waterkeringen gelegen. Er hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden met een overstromingsrisico.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van de nieuwe woonlocatie vindt plaats via de bestaande aansluiting op de Koekendijk en op de Dorpsstraat. Hiermee wijzigt de ontsluiting van het plangebied niet ten opzichte van de huidige situatie.

Parkeren

De parkeerbehoefte van de functies binnen het bestemmingsplan Koekendijk 3 dient binnen het plangebied op eigen terrein te worden opgelost. Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om parkeervoorzieningen te realiseren.

Bij de aanvraag voor omgevingsvergunning zal getoetst worden of voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. De toetsing vindt plaats overeenkomstig de gemeentelijke beleidsregel en nota parkeernormen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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. Toegespitst op het plangebied 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.

Het plangebied bevat een aantal kenmerken, zoals hier bovenstaand is weergegeven. De stedenbouwkundige inrichting voorziet in een evenwichtige relatie tussen openbaar-privé en voldoende parkeervoorziening.

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 RO Standaarden 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld moeten worden. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden ontwikkeld.

De SVBP2012 (standaarden) bevatten de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van oa. het bestemmingsplan, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. De SVBP2012 geeft daartoe normen voor de opbouw van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. In de digitale verbeelding wordt alle relevante bestemmingsplaninformatie in een interactieve raadpleegomgeving getoond. Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Dit bestemmingsplan is daarom digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd.

5.3 Planopzet

5.3.1 Algemeen

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

De toelichting 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 Inleidende regels 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 Bestemmingsregels 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 Algemene regels 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 Overgangs- en slotregels de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Bestemmingsvlak

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

Bouwvlak

In een aantal bestemmingsvlakken is op de analoge en digitale verbeelding een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een op de analoge en digitale verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan. Hoofddregel 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 en begeleid zelfstandig wonen.

5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Enkelbestemmingen

Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de bestemming 'Wonen' in dit bestemmingsplan.

Bestemming Wonen: Artikel 3

De grondgebonden woningen in het plangebied behoren tot de bestemming Wonen.

Voor het gehele plangebied zijn dezelfde bouwregels opgenomen.

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.

Tevens is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken ten behoeve van het vestigen van een zorgwoning. Deze mogelijkheid is opgenomen om woonvormen mogelijk te maken die door de mate van zorg en ondersteuning die wordt geboden aan de bewoners niet meer kunnen worden geschaad onder zelfstandige bewoning, maar gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving. Te denken valt aan gezinsvervangende tehuizen, vormen van begeleid wonen e.d. Van belang is dat de bestemming in hoofdzaak is en blijft

gericht op het wonen, waarbij de bewoners ondersteuning en begeleiding krijgen, omdat ze gezien hun beperking en/of jonge leeftijd niet geheel zelfstandig kunnen wonen.

Dubbelbestemmingen

In het plangebied zijn de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 en 4 opgenomen. Per dubbelbestemming zijn eisen gesteld, op basis van oppervlakte en diepte van de verstoring in het gebied, aan het uitvoeren van een nader onderzoek. De archeologische waarden in het plangebied zijn hiermee voldoende beschermd.

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. Voor het parkeren is een aparte regel opgenomen waarmee verwezen wordt naar de beleidsregel waarin de parkeernormen zijn opgenomen.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

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

Ten slotte is een artikel over kleinschalige kinderopvang opgenomen. In dit artikel wordt geregeld dat kinderopvang onder bepaalde omstandigheden toegestaan wordt in woningen.

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 ministeriele 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 maakt het oprichten van twee woningen mogelijk. Dit betreft aangewezen bouwplannen zoals bepaald in artikel 6.2.1 Bro. Het verhaal van de kosten die aan deze ontwikkeling verbonden zijn is vastgelegd in een aterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee is het verhaal van de kosten anderszins verzekekerd. Er is derhalve geen verplichting om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

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

6.3 Resultaten 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 kleinschalig inbreidingsplan, het is geen grootschalige nieuwe ontwikkeling. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 december 2014 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Koekendijk 3".

6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

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.

Vooroverleg waterschap

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd. Het waterschap Rijn en IJssel heeft op 2 februari 2015 aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan.

Vooroverleg provincie

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 het stedelijke gebied.

Van het ontwerpbestemmingsplan is een kennisgeving gestuurd aan de provincie. De provincie heeft op 6 januari 2015 aangegeven dat het plan voor geen reden biedt om GS te adviseren een zienswijze in te dienen.

Vooroverleg Rijk

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 toenmalige VROM-inspectie een brief gestuurd naar alle gemeenten (d.d. 18 mei 2010).

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Koekendijk 3 met identificatienummer NL.IMRO.0150.P317-VG01 van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 *aanbouw:*

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

1.4 *aanduiding:*

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

1.5 *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 *bebouwingspercentage:*

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 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;

1.9 beroep of bedrijf aan huis:

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

1.10 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 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;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.15 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;

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.23 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;

1.24 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;

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.27 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

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

1.28 overig bouwwerk:

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

1.29 overkapping:

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

1.30 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.31 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.

1.32 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;

1.33 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;

1.34 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;

1.35 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;

1.36 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;

1.37 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;

1.38 wijziging:

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

1.39 woning/wooneenheid:

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

1.40 Woningwet:

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

1.41 zorgwoning:

een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de 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;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.4.1;

met de daarbij behorende

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1000 m², niet meer dan 100 m² bedragen;
 3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m², 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. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20° en niet meer dan 55° 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;
- f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
 - 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m² 0 m bedragen;
 - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen.

3.2.4 *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. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. 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 3.2.2 onder d, waarbij kan worden afgeweken van de voorgeschreven dakhelling tot maximaal 60 graden;
- b. 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.
- c. artikel 3.2.3 onder a worden toegestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- d. artikel 3.2.3 onder f worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

3.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder b kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

3.4.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan 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 - Archeologie - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Archeologisch rapport

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

- met een oppervlakte groter dan 200 m²;
- waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 4.1, verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
 1. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
 2. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

4.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in lid 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

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

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

4.3.1 Vergunningplicht

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

- op en in de gronden als bedoeld in artikel 4.1, en
- over een oppervlakte groter dan 200 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

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

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

4.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

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

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

4.3.3 Archeologisch rapport

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

4.3.4 Toepassingsvoorwaarden

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

4.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 5.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiverkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 5.1, verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
 1. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
 2. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

5.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in lid 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

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

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

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

- op en in de gronden als bedoeld in artikel 5.1, en
- over een oppervlakte groter 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.

5.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 5.3.1 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.

5.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 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.

5.3.4 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 5.3.1 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.

5.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologie - 4' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 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 rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud 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 laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

7.3 *Parkeren*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende functie in parkeergelegenheid wordt of zal worden voorzien overeenkomstig de normering als vermeld in de beleidsregel Parkeernormen Deventer;

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 I 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 and breakfast-voorziening mag worden gerealiseerd mits:
 1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
 2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
 3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

8.3 *Kleinschalige kinderopvang*

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

- a. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;
- b. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige

toename van de parkeerbehoefte hebben;

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 bouwlakken

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 bouwlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwlakken 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 Koekendijk 3'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

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