

Molenstraat 16, Bathmen

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
1.4 Aanleiding voor gedeeltelijke bestemmingsplanherziening	9
1.5 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Huidige situatie	11
2.3 Nieuwe situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Europees- en rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	23
4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	23
4.2 Milieu-aspecten	24
4.3 Leidingen en kabels	29
4.4 Waterhuishouding	30
4.5 Verkeer en parkeren	31
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	33
5.1 Inleiding	33
5.2 RO Standaarden 2008	33
5.3 Planopzet	34
5.4 Handhaving	38
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	41
6.1 Inleiding	41
6.2 Economische uitvoerbaarheid	41
6.3 Inspraak	41
6.4 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	42
Planregels	43
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	47
Artikel 1 Begrippen	47

Artikel 2	Wijze van meten	52
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	53
Artikel 3	Wonen	53
Artikel 4	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied	56
Hoofdstuk 3	Algemene regels	59
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 6	Algemene bouwregels	60
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	61
Artikel 8	Algemene ontheffingsregels	62
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	63
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	65
Artikel 10	Overgangsrecht	65
Artikel 11	Slotregel	66
Bijlagen		67
Bijlage 1	Beroep en bedrijf aan huis	67

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De heer G.H. Beunk te Bathmen, heeft op 22 juni 2012 verzocht om op het voormalige bedrijfsterrein van bedrijf Muilerman aan de hoek Molenstraat-Kranssteeg de bestemming "Bedrijf" om te zetten in de bestemming "Wonen". Bij deze omzetting wordt de mogelijkheid gecreëerd om op het achterterrein van aannemersbedrijf Muilerman een extra woning te realiseren. In de huidige bedrijfswoning (hoofdwoning) is een appartement gevestigd.

Aangezien als gevolg daarvan de milieucontour van het bouwbedrijf komt te vervallen en tevens de geluidsoverlast van het bedrijf vervalt, is deze extra woning wenselijk.

In het plangebied is op dit moment het bestemmingsplan "Kom Bathmen 2010" vigerend. De voorgenomen functiewijziging is binnen dat planologische kader niet mogelijk. Om deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt dit nieuwe bestemmingsplan Molenstraat 16, Bathmen opgesteld ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Het voormalige perceel van aannemersbedrijf Muilerman is centraal in Bathmen gelegen, tegen de oostkant van het centrum.

Het perceel ligt op een kruising van de Molenstraat en de Kranssteeg waarbij de Kranssteeg verkeerstechnisch gezien een ondergeschikte functie bekleedt.

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



Afb. 1. Globale ligging plangebied "Molenstraat 16, Bathmen"

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Molenstraat 16, Bathmen" wordt globaal begrensd:

- aan de westzijde en de zuidzijde door de Molenstraat;
- aan de zuidzijde door het Molenstraat;
- aan de oostzijde door de Kranssteeg .

De begrenzing van het plangebied "Molenstraat 16, Bathmen" is in de volgende figuur weergegeven.



Afb. 2. Begrenzing plangebied "Molenstraat 16, Bathmen"

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven geldt het bestemmingsplan "Kom Schalkhaar 2010". In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf' met de specifieke aanduiding "Bouwbedrijf".

1.4 Aanleiding voor gedeeltelijke bestemmingsplanherziening

Het toekennen van een Woonbestemming aan het perceel aan de Molenstraat 16 te Bathmen is in strijd met het bestemmingsplan "Kom Bathmen 2010". De grond van het perceel Molenstraat 16 te Bathmen heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met de specifieke aanduiding "Bouwbedrijf".

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kunnen projecten die niet in het geldende bestemmingsplan passen, mogelijk gemaakt worden door het (gedeeltelijk) herzien van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Bij de gemeente Deventer is op 22 juni 2012 een verzoek ingediend om op het voormalige bedrijfsterrein van bedrijf Muilerman aan de hoek Molenstraat-Kranssteeg, de bestemming "Bedrijf" om te zetten in de bestemming "Wonen". Bij deze omzetting wordt de mogelijkheid gecreëerd om op het achterterrein van het voormalige aannemersbedrijf Muilerman een extra woning te realiseren. Hiermee komt de milieucontour en tevens de geluidsoverlast van het bouwbedrijf te vervallen, waardoor deze extra woning wenselijk is. De voormalige bedrijfswoning, met appartement, zal in stand blijven als woning.

Om de extra woning aan de Molenstraat 16 te Bathmen juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

2.2 Huidige situatie

Het aannemersbedrijf is niet meer in bedrijf. Het bedrijf was redelijk groot van oppervlakte met een buitenopslag aan de achterzijde aan de Kranssteeg. Op het perceel is ook een timmerwerkplaats aanwezig met daaraan grenzend een kantoor en een woning. De verkeersafwikkeling vond plaats via de Kranssteeg.



Afb 3. Fotoimpressie

2.3 Nieuwe situatie

Het plan voorziet in de omzetting van de bedrijfsbestemming van het bedrijfspand aan de Molenstraat in twee woonbestemmingen (hoofdwoning en appartement) en het toekennen van een woonbestemming voor een vrijstaande woning, op het achtergelegen terrein.

Een deel van de bestaande bijgebouwen zal worden gesloopt zodat er een stedenbouwkundige verantwoorde verkaveling ontstaat. De woning op het achterterrein zal worden ontsloten op de Kranssteeg. Deze woning is zo gesitueerd dat ze op voldoende afstand van de omringende bebouwing is gelegen zodat overlast qua geluid en bezonning stedenbouwkundig verantwoord is. Het parkeren dient op eigen terrein te worden verzorgd en bedraagt twee parkeerplaatsen per woning.



Afb. 4. Stedenbouwkundige inrichting voor het perceel Molenstraat 16 te Bathmen

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Europees- en rijksbeleid**

3.2.1 **Nota ruimte (2006)**

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod aan ruimte dient ook kwalitatief aan te sluiten bij de vraag.

3.2.2 **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.

3.2.3 **Vierde Nota Waterhuishouding (1998)**

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden - bergen - afvoeren' staat hierbij centraal.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Eén van de oorzaken van wateroverlast is de wijze waarop plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast etcetera. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene-)

ruimtelijke plannen en besluiten.

3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

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



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de sturingsfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken. De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

- Generieke beleidskeuzes

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

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

- Beleidsambities

De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief dorpen en

kernen: 'bebouwing' en de overige beleidsaanduiding 'beekdal'.

- Gebiedskenmerken

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

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

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

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

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

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

Conclusie voor het plangebied

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

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)

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

Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het Rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regeldruk.

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

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

- en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

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

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

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

Conclusie voor het plangebied

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

3.3.3 Waterbeheerplan waterschap Rijn en IJssel (2009)

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

Conclusie voor het plangebied

De watertoets is in het bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 4.4 Waterhuishouding. Deze watertoets is uitgevoerd aan de hand van de handreiking van het waterschap. Het waterschap stemt in met het plan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Gemeentelijk waterbeleid (2007)

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

Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de waterschappen Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe, waterbedrijf Vitens en de gemeente Deventer. Er staat in welke knelpunten deze organisaties zien in de waterhuishouding en hoe ze die denken op te lossen. In het Waterplan

staan de belangrijkste maatregelen die de waterorganisaties de komende jaren samen willen treffen. Ieder jaar wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

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

Conclusie voor het plangebied

Onderhavig plan betreft hoofdzakelijk het wijzigen van de functie van Bedrijf naar Wonen. De 2 woningen kunnen gebruik maken van de bestaande rioleringsvoorziening. In paragraaf 4.4 Waterhuishouding wordt nader ingegaan op het aspect waterhuishouding.

3.4.2 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) nulredenwoningen. 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.

Het plan tot het wijzigen van de functie Bedrijf naar Wonen past hiermee binnen dit uitgangspunt.

3.4.3 **Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)**

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

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

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

Conclusie voor het plangebied

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

3.4.4 **Welstandsnota gemeente Deventer (2012)**

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

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

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

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

Conclusie voor het plangebied

Bij het beoordelen van het bouwplan binnen het plangebied Molenstraat 16, Bathmen zal aan de Welstandsnota worden getoetst.

3.4.5 Structuurvisie Kom Bathmen 2012

De Structuurvisie Kom Bathmen (2012) signaleert voor de Molenstraat geen duidelijk samenhangend ruimtelijk beeld. De aanwezige kleinschalige, historische bebouwing staat dicht op de rijbaan en heeft een stenig voorgebied.

Conclusie voor het plangebied

De structuurvisie kent aan de onderhavige locatie een woonfunctie toe.

3.4.6 Dorpsvisie Bathmen (2008)

De Dorpsvisie Bathmen geeft met name aan verouderde bedrijfslocaties mogelijkheden op het gebied van inbreiding. Deze locaties kunnen gemakkelijk transformeren naar woningbouw, zonder dat daarmee het dorpse karakter wordt aangetast. Wel dient aan een aantal uitgangspunten te worden voldaan, o.a. moet er 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 drie lagen zijn.

3.4.7 Masterplan Centrum Bathmen (2012)

In het Masterplan wordt het pand aan de Moelstraat 16 als karakteristiek benoemd. Het Masterplan geeft aan dat het perceel een ontwikkellocatie is.

Op de diverse ontwikkellocaties die genoemd worden in het Masterplan zal naast ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen ook in belangrijke mate ruimte 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.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

4.1.1 Archeologie

Verwachting

Het perceel Molenstraat 16 heeft een middelhoge verwachting. Binnen de grenzen van het perceel liggen geen bekende archeologische vindplaatsen of historische elementen. Ongeveer 50 m ten noordwesten van de locatie lag de historische boerderij Elferink. Deze boerderij wordt voor het eerst vermeld in de 15de eeuw. Rond de boerderij is een bufferzone van 100 m aangegeven. In deze zone, waarin het plangebied ligt, worden oudere voorgangers van de boerderij en bijgebouwen verwacht.

Ongeveer 100 m ten westen van de locatie werden in 2005 plattegronden van schuren en bijgebouwen uit de 14de en 15de eeuw aangetroffen (project 263). In een bouwput aan de Dorpsstraat, 220 m ten westen van het perceel Molenstraat 16, werd in 1996 een boerderijplattegrond uit de late middeleeuwen waargenomen.

Het dorp Bathmen is waarschijnlijk ontstaan uit een aantal verspreide erven die uitgroeiden tot een dorp rond de kerk. Bathmen was in 1206 een zelfstandige parochie met een eigen kerk. Op de Bathmense enk zijn er archeologisch twee erven aan te wijzen die van de 9de eeuw tot in de 16de eeuw op dezelfde plaats blijven liggen. In de omgeving van de kerk zijn er aanwijzingen voor erven vanaf de 11de/12de eeuw. Over het ontstaan van de dorpskern van Bathmen is archeologisch weinig bekend.

Omvang verstoring

Op het perceel Molenstraat 16 zal een bestaande bedrijfswoning worden omgevormd tot twee burgerwoningen en zal één nieuwe woningen worden gebouwd. Uitgaande van de aangeleverde schetsen bedraagt de totale oppervlakte van de nieuwe woning ca. 130 m² in het geval van één woning.

Bij de woningen kunnen ook bijgebouwen worden gerealiseerd. De totale oppervlakte van bijgebouwen zal maximaal 100 m² bedragen.

Het is nog onduidelijk hoe de nieuwbouw zal worden gefundeerd, daarom wordt uitgegaan van een verstoring dieper dan 0,5 m onder maaiveld over de gehele oppervlakte van de geplande nieuwbouw.

Bestemmingsplan

Omdat het perceel een middelhoge verwachting heeft, heeft deze de dubbelbestemming Archeologisch verwachtingsgebied in het vigerende bestemmingsplan "Kom Bathmen 2010". Dit betekent dat wanneer hier bouwactiviteit plaats gaat vinden met grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 100 m², enige vorm van archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Advies

Of archeologisch onderzoek noodzakelijk is, is afhankelijk van de funderingswijze en de totale oppervlakte die verstoord wordt bij het realiseren van de woningen en bijgebouwen. Wanneer de woningen en/of bijgebouwen met kruipruimte of kelders worden aangelegd en hiervoor dieper gegraven zal worden dan 50 cm onder het huidige maaiveld, geldt dit als verstorend voor

het archeologisch bodemarchief.

Wanneer de woning met kruipruimte of kelder worden aangelegd en de eventuele bijgebouwen lichter worden gefundeerd (bijvoorbeeld op stroken en een vloer op zand), ligt de totale verstoring door de nieuwbouw tussen de 100 en 200 m². In dit geval is de omvang van de verstoring beperkt en is volledig archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden niet noodzakelijk. De ingreep (tussen de 100 en 200 m²) zal echter plaatsvinden in de buffer van een historische boerderij en daarom dient de start van de graafwerkzaamheden gemeld te worden bij de gemeentelijk archeoloog. Er kan dan een afspraak gemaakt worden voor een (kosteloos) veldbezoek tijdens de graafwerkzaamheden. Indien noodzakelijk zullen tijdens het bezoek eventuele archeologische resten in grote lijnen worden gedocumenteerd.

Doordat het om een historisch erf gaat, is de kans op het aantreffen van relevante sporen bij een relatief kleine ingreep groter dan op locaties buiten bekende erven of vindplaatsen.

Daarnaast geldt, dat wanneer op een historisch erf steeds kleine uitbreidingen worden toegestaan, in de loop van de jaren het historische erf steeds stukje voor stukje verstoord wordt, zonder dat hierbij archeologische resten gedocumenteerd zijn. Hierdoor zouden de archeologische resten van het erf ongezien kunnen verdwijnen.

De informatiedichtheid en –waarde zijn ten opzichte van de kosten van een volledig archeologisch onderzoek te klein om voor oppervlakten van 100-200 m² een volledig onderzoek te eisen. Daarom zal geen volledig archeologisch onderzoek worden opgezet, maar kan worden volstaan met een archeologische waarneming/veldbezoek.

Wanneer ook ter plaatse van de eventuele bijgebouwen over de totale oppervlakte dieper zal worden gegraven dan 50 cm onder het huidige maaiveld, en de totale oppervlakte die door de nieuwbouw verstoord wordt groter is dan 200 m², is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden noodzakelijk.

Vervolg archeologie traject

Wanneer de tekeningen van de nieuw te bouwen woning (plattegrond, doorsnede, funderingswijze) bekend zijn, kunnen deze opnieuw worden voorgelegd aan de gemeentelijk archeoloog. Dan kan een nieuw advies worden opgesteld, waarin wordt aangegeven of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Wanneer een oppervlakte van 200 m² of meer zal worden verstoord, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Indien dit niet voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning is uitgevoerd, zal dit als voorwaarde worden opgenomen bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

4.1.2 Rijks- en Gemeentelijke monumenten

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

4.2 Milieu-aspecten

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;

- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

4.2.1 *Bedrijven en milieuzonering*

Het oprichten van een woning is niet vergunningsplichtig vanuit de Wet milieubeheer. In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Om te beoordelen of er ter plaatse van de nieuwe woning een voldoende woon- en leefklimaat is te verwachten is aansluiting gezocht bij de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). In deze publicatie worden richtafstanden aangegeven voor verschillende soorten bedrijfsactiviteiten en verschillende omgevingstyperingen. De omgeving van het plangebied is te typeren als een functiemenging gebied met zowel woonfuncties als bedrijfsmatige activiteiten. In de omgeving liggen een kapperszaak, tandartspraktijk en diverse detailhandel. Volgens de VNG richtafstanden ligt de nieuwe woning op voldoende afstand van deze bedrijven. De nieuwe woning vormt geen belemmering voor vergunde rechten van omliggende bedrijven.

Conclusie

Een milieuvergunning is niet noodzakelijk voor de bouw van woningen. Omliggende bedrijven worden niet extra belemmerd door deze ruimtelijke ontwikkeling;

4.2.2 *Geluid*

Verkeerslawaaï

De locatie ligt in de geluidzone van de Looweg/Koekendijk. Op grond van de verkeersmilieukaart 2020 is vastgesteld dat de geluidbelasting als gevolg van deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden (incl. aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder). Deze conclusie wordt onderschreven door het akoestisch onderzoek dat de initiatiefnemer heeft laten uitvoeren (Lycensrapport Akoestisch onderzoek, Molenstraat 16 te Bathmen, projectnummer 2012.0021, d.d. 24-4-2012).

Op de andere, nabij het plangebied gelegen wegen, geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Wegen met een maximaal toelaatbare snelheid van 30 km/uur kennen geen geluidzone. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt ook aandacht besteedt aan de geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen. De geluidsbelasting is daarbij vergeleken met het toetsingskader dat geldt voor gezoneerde wegen.

De geluidsbelasting ten gevolge van de 30 km/uur wegen bedraagt 48 dB of minder, met uitzondering van de geluidsbelasting door de Molenstraat op de bestaande bebouwing. De geluidsbelasting bedraagt hier 53 dB (incl. aftrek art. 110 Wgh). De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. Als de geluidwering van de gevel voldoende is, is de geluidsbelasting geen belemmering voor het plan.

Bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn een slagerij, tandartspraktijk, verfwinkel en benzine-servicestation gevestigd. De afstand van deze bedrijven tot bestaande woningen is kleiner dan de afstand tot het plangebied. Aangenomen mag daarom worden dat het plan niet beperkend is voor deze bedrijven.

Bouwbesluit

De geluidsbelasting op de gevel zal (excl. aftrek art. 110g Wgh) op de woningen in de

bestaande bebouwing hoger zijn dan 53 dB. Dit stelt specifieke eisen aan de gevel van de woning. Bij de aanvraag om een bouwvergunning dient daarom aangetoond te worden dat de geluidwering van de gevel voldoet aan de eisen van het bouwbesluit.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren tegen de nieuwe woonbestemming.

4.2.3 Bodem

Op de locatie was bouwbedrijf Muilerman gevestigd. Op basis van het historisch bodembestand blijkt dat op de locatie de volgende activiteiten (A0144000226) in het verleden zijn uitgevoerd:

- Burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf
- Timmerwerkplaats

Bodemonderzoek

Op de locatie is in mei 2012 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd door Lycens Milieu & Ruimte (projectnummer 2012.0021). Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Besluit bodemkwaliteit (erkende monsternemer/analyses). De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

- Zintuiglijk zijn in 2 boringen (nummer 3 en 7) zwakke tot sterke bijmengingen met puin aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een verontreiniging;
- In de bovengrond zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan cadmium, kwik, lood, zink en PAK aangetoond. Na uitsplitsing van het mengmonster is gebleken dat de matig verhoogde gehalten aan lood en zink zijn aangetoond ter plaatse van boring 3 (voorzijde Molenstraat). De maximaal aangetoonde gehalten overschrijden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat matige verontreiniging beperkt blijft tot de bovengrond. De omvang wordt geschat op circa 12 m³;
- In de ondergrond zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium 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.

Conclusie

Op de locatie is een matige verontreiniging met lood en zink aangetroffen in de bovengrond. De verontreiniging heeft een beperkte omvang. In de ondergrond en het grondwater zijn er geen sprake van een geval van ernstige verontreiniging. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de locatie geschikt voor de (huidige) en toekomstige functie.

Het is nodig om bij grondwerkzaamheden op het terrein tussen het pand en de Molenstraat (nabij boring 3 van het onderzoek) rekening te houden met de beperkte verwerkingsmogelijkheden van overtollige grond.

4.2.4 Luchtkwaliteit

In het kader van het voeren van een procedure voor het realiseren van een nieuwe burgerwoning aan de Molenstraat te Bathmen, heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de concentraties van twee, in de "Wet luchtkwaliteit" opgenomen stoffen, te weten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Wettelijk kader luchtkwaliteit

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.

Langs de wegen in Nederland vinden geen overschrijdingen plaats van de richtwaarden en grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon. Daarom zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen.

Te beschouwen grenswaarden met betrekking tot luchtkwaliteit

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 ug/m³. Voor NO₂ geldt voor het prognosejaar 2008 een plandrempel van 44 ug/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ van 200 ug/m³ die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde concentratie voor PM₁₀ (50 ug/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.

Onderzoeken en resultaten

Bij besluitvorming over luchtkwaliteit is een plan reeds inpasbaar als de verslechtering van de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" (NIBM) is. Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de "3% grens" niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van 40 ug/m³ voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) en bedraagt 1,2 ug/m³. Uit de NIBM-tool (www.infomil.nl) 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).

Door Lycens, Milieu & ruimte is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit van de voorgenomen ontwikkeling (Notitie luchtkwaliteit, project Woningbouw Molenstraat 16/16a te Bathmen, projectnummer 2012.0021, datum 21 mei 2012). Het realiseren van in totaal 3 woningen zal een verkeersgenererende werking hebben (per woning 5 verkeersbewegingen, in totaal 15 verkeersbewegingen) die ver onder de grens van 500 motorvoertuigen per etmaal zal blijven. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit zal hebben.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit kan worden gesteld dat met de ontwikkeling aan de Molenstraat 16 in Bathmen wordt voldaan aan de normen voor de luchtkwaliteit.

4.2.5 Externe veiligheid

Inleiding

Wat betreft het aspect externe veiligheid is er binnen het grondgebied van Deventer sprake van drie typen risicobronnen die zijn gereguleerd door verschillende regelgeving. Gezien de ligging van het plangebied zijn bedrijven, objecten of transportleidingen die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en/of Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) vallen niet aan de orde.

Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

Aan de noordzijde van het plangebied is op 190 m 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) moet worden onderzocht bij ruimtelijke planvorming. In het rapport "Plan Looweg Bathmen, opgesteld door het adviesbureau DHV, is recent de risico's van deze vervoersas onderzocht. Aangezien het hier het toevoegen van één woning binnen de kern Bathmen betreft op relatief grote afstand van het spoor, zijn de uitkomsten van dit onderzoek tevens bruikbaar voor dit plan.

In het rapport is het groepsrisico onderzocht, uitgaande van prognoses voor het toekomstig spoorvervoer van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn de nu geldende beleidsvrije marktprognoses uit 2007 voor het jaar 2020 gebruikt en de nog vast te stellen nieuwe basisnetcijfers voor vervoer van gevaarlijke stoffen die de voornoemde prognose zal gaan vervangen. Geconcludeerd wordt dat door realisatie van het plan de oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR) niet wordt overschreden voor beide prognoses. Deze conclusie geldt ook voor het onderhavige plan. 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 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.

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.

Zelfredzaamheid

Binnen het plangebied zijn de sirenes voor het waarschuwen bij calamiteiten goed hoorbaar. Het plangebied is goed ontsloten wat betreft vluchtmogelijkheden bij calamiteiten. Er kan altijd haaks van de risicobronnen af gevucht worden. Ook kunnen bij verschillende windrichtingen alternatieve vluchtroutes gekozen worden. 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 de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en Faunawet relevant. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in geheel Nederland. Ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied dienen te allen tijde getoetst te worden aan de Flora- en faunawet.

Het plangebied bestaat uit een erf en opslagterrein van een vm. aannemersbedrijf, waarop opslag van materiaal en één of meerdere houten schuren/loodsen met golfplaten dak aanwezig waren. Op de locatie is actueel ecologisch onderzoek uitgevoerd (Natuurbank Overijssel, Quicksan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet, Molenstraat 16/16a, Bathmen, projectnummer 101, versie 1.0, d.d. 8-3-2012). Het onderzoek is op de juiste wijze en in de juiste tijdperiode uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op een afstand van 7,6 kilometer vanaf een Natura2000 gebied (Uiterwaarden van de IJssel), 3,1 kilometer vanaf een Beschermd Natuurmonument (De Slenk in de Oostermaet) en 610 meter van de dichtstbijzijnde Ecologische Hoofdstructuur (Traasterbos). De bouw van twee woningen in de bebouwde kom van Bathmen heeft geen invloed op de instandhoudingsdoelen van de genoemde natuurgebieden.

Soortbescherming

Het plangebied is onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren, beschermde vaste rust- of verblijfplaatsen en jaarrond beschermde vogelnesten. Van dit alles is niets geconstateerd. De bouw van de woning heeft geen invloed op beschermde soorten.

Conclusie

Op basis van ecologisch onderzoek is vastgesteld dat natuurwaarden geen beperking vormen voor de beoogde bouw van een woning aan de Molenstraat te Bathmen.

4.3 Leidingen en kabels

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

Dubbelbestemmingen worden slechts opgenomen indien de bestemming een heel specifiek (ruimtelijk) belang beoogt te regelen. Een toegekende dubbelbestemming vertegenwoordigt

een bijzonder belang dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken. Het is niet nodig om in het plangebied een dubbelbestemming op te nemen voor kabels of leidingen.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Inleiding

Zoals in § 3.2.3 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.

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

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

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

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

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

4.4.2 Verslag overleg met relevante waterbeheerders

Op 11 maart 2013 heeft overleg plaatsgevonden met Waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap adviseert dat op basis van de toetstabel en de beantwoording hiervan er geen waterbelangen zijn.

4.5 Verkeer en parkeren

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

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

Het perceel wordt ontsloten aan de Kranssteeg.

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 RO Standaarden 2008

Overgang van analoog naar digitaal

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden (Wro). In deze nieuwe wet is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Dit betekent dat bestemmingsplannen (mits ze als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zijn gelegd) alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie.

Deze digitaliseringsverplichting is echter uitgesteld tot 1 januari 2010. Juridisch gezien heeft tot 1 januari 2010 dus alleen het 'papieren' bestemmingsplan status; een digitaal plan heeft nog geen rechtskracht.

Het is wel gewenst om nu al rekening te houden met een bestemmingsplan in zowel digitale als analoge vorm. Dit bestemmingsplan wordt daarom (voorzover technisch mogelijk) digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden gepubliceerd.

Standaardisering

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

5.3 Planopzet

5.3.1 Algemeen

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 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

Artikel 1 Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van meten 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. Hoofregel 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 Begrippen van de planregels wordt bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. De visuele uitstraling van dat ene bouwperceel en het als één eenheid functioneren van dat bouwperceel is dan van belang. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen een of meer bestemmingsvlakken, maar de begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Bouwvlakken geven aan waar binnen een bouwperceel gebouwen mogen worden gebouwd. Op het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mogen echter ook worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en vergunningvrije bouwwerken.

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

Woning

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

5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

De planregels komen, voor een groot deel van het plangebied, overeen met het 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;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;

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

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

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Wonen

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

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

Dubbelbestemmingen

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

Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

Zoals reeds in paragraaf Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied van deze toelichting is opgemerkt, heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter bescherming van deze archeologische waarden is de dubbelbestemming Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied opgenomen.

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

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

rapport.

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

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

Ter voorkoming van de aantasting van waardevolle informatie in de bodem, is een verplichting opgenomen om een omgevingsvergunning aan te vragen voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden die een verstorend effect op de archeologische waarden kunnen hebben. Aan deze omgevingsvergunning kunnen dezelfde verplichtingen worden verbonden als de verplichtingen die aan een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk kunnen worden verbonden en hiervoor beschreven zijn.

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

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 5 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 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. Deze bepaling is rechtstreeks overgenomen uit artikel 7.10 Wro.

Tevens is in dit artikel de algemene bepaling opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of

bedrijf aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Artikel 9 Algemene 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 10 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 11 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

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in

het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

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 Economische uitvoerbaarheid.

ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 6.4 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 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. Voor de onderhavige ontwikkeling is met de grondeigenaar een anterieure overeenkomst afgesloten. Dit houdt in dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is daarmee aangetoond.

6.3 Inspraak

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

6.4 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

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

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

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

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Molenstraat 16, Bathmen, van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P292-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 *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;

1.4 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 *Algemene wet bestuursrecht:*

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

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 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 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;

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.20 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;

1.21 gebouw:

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

1.22 hoofdgebouw:

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

1.23 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

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

1.24 ontheffing:

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.25 overkapping:

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

1.26 peil:

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

1.27 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis:

een in bijlage 1 opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

1.28 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;

1.29 uitwerking:

een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.30 voorgevel:

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

1.31 weg:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste artikel onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.32 Wet ruimtelijke ordening:

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

1.33 woning:

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

1.34 Woningwet:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en 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. het wonen in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 7.2;

met de daarbij behorende

- b. tuinen en erven.

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 maximaal genoemde aantal wooneenheden mag alleen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.
- c. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen.
- d. 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 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen aan de wegzijde mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. Het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20^o en niet meer dan 60^o mag bedragen;

3.2.3 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 de 'bouwzone 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 bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- f. de bouwhoogte van overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen;
- g. 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 *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 in de 'Bouwzone bijgebouwen';
- b. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.3 **Ontheffing van de bouwregels**

3.3.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.2 onder c en d en toestaan dat de goothoogte aan ten hoogste één zijde van het hoofdgebouw mag worden vergroot tot de toegestane bouwhoogte, met dien verstande dat het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten hoogste één hellend dakvlak waarvan de helling niet minder dan 20^o en niet meer dan 60^o mag bedragen;
- b. artikel 3.2.3 onder a en toestaan 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 toestaan 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 a toestaan dat aan de voorzijde een aanbouw mag worden gerealiseerd die maximaal 1 meter uit de voorerfgrens ligt, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de voortuin niet meer dan 50 bedraagt;
- e. artikel 3.2.3 onder f en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

3.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige artikel genoemde ontheffingen 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.

3.3.3 *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

3.4 ***Specifieke gebruiksregels***

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bijgebouwen bij woningen ten behoeve van bewoning.

Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Archeologisch rapport

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

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

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

- a. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
- b. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

4.2.2 Koppelen voorschriften

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

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

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

4.3.1 Vergunningplicht

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

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

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

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

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

4.3.2 Uitzonderingen

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

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

4.3.3 *Archeologisch rapport*

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

4.3.4 *Toepassingsvoorwaarden*

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

4.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

4.4.1 *Wijzigingsregels*

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 *Bestaande afstanden en maten*

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

6.2 *Regels bouwverordening*

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

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing 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.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, 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.

7.2 *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 te worden uitgeoefend.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

8.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. van de op de kaart of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van de bestemmingsregels en toestaan 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. van de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

8.2 Procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen:

- a. in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel op de plankaart nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:
 1. de geluidsbelasting vanwege het weg- en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de sociale veiligheid.

9.2 Procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een wijziging is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Ontheffing vergroting bouwwerken

Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

10.1.3 Uitsluiting bouwwerken

Sublid 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsregels gebruik

10.2.1 Gebruik

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

10.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid 10.2.1, 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.

10.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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.

10.2.4 Uitzondering

Sublid 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald: Regels van het bestemmingsplan Molenstraat 16, Bathmen.

Bijlagen

Bijlage 1 Beroep en bedrijf aan huis

Bijlage 1

Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-Code		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES			
	N R		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	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	Autobeklederijen	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		

NADERE TOELICHTING STAAT VAN BEROEPS- OF BEDRIJFSACTIVITEITEN AAN HUIS

1. Hoofdindeling

De tabel in bijlage I omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 1993. Bij de bedrijfsindeling is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. De gegevens uit de tabel zijn afkomstig uit de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van april 2007.

2. Omgevingstypen

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

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied

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

- Omgevingstype gemengd gebied

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

Voor het bestemmingsplan Keizerslanden worden de richtafstanden afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'.

3. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1000 m
6	1500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen.

Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties. Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs-/activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht.

Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

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

4. Geluid

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

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

5. Gevaar

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

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

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

6. Index voor verkeersaantrekkende werking

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

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

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

7. Verklaring gebruikte afkortingen

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

