

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Bestemmingsplan Rozengaarderweg 28

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-000849	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	05-06-2018
Datum	07-05-2018	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Wethouder	01-06-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Programmanager	30-05-2018	<input type="checkbox"/> gem.secr.	--
regiemanager	31-05-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-06-06

Bijlagen

Toelichting, verbeelding, planregels en de nota zienswijze

B & W d.d.: 05-06-2018

Besloten wordt:

- 1 Het bestemmingsplan 'Rozengaarderweg 28' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P342-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BAG;
- 2 het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit 'vaststelling Rozengaarderweg 28' vast te stellen;
- 3 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de indieners van de zienswijze schriftelijk op de hoogte zijn gesteld van het besluit, en met uitzondering van de vertrouwelijke bijlage.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
De indieners van de zienswijze schriftelijk op de hoogte zijn gesteld van het besluit.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

De bewoner aan de Rozengaarderweg 28 heeft het betreffende perceel met de enkelbestemming 'Recreatie - Volkstuin' achter de woning gekocht in 1995 behorende bij de woning en gebruikt dit als tuin.

Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik achter het perceel Rozengaarderweg 28 veranderd naar wonen. in de lijn die eerder al is ingezet met het bestemmingsplan "Voorstad-Oost / Rielerenk".

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch regelen van het gebruik van het perceel achter de woning. Het perceel met de bestemming recreatie-volkstuin is bestemd voor volkstuinten met daarbij horende paden. Het huidige gebruik als tuin past hier niet in.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Argumenten voor en tegen

Beslispunt 1 vaststellen bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wijzigen we de bestemming naar wonen, zodat het huidige gebruik voortgezet kan worden. Door deze wijziging wordt het erf van de Rozengaarderweg 28 vergroot. Meerdere percelen aan de Rozengaarderweg hebben deze wijziging al doorgevoerd in een eerdere bestemmingsplanwijziging. Het plan biedt geen mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe hinderveroorzakende bedrijfsmatige activiteiten of het oprichten van nieuwe gevoelige functies.

Beslispunt 2 geen exploitatieplan vast te stellen.

Alle kosten zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De kosten voor het plan worden verrekend met de leges verordening. Voor de planschade risico's is een overeenkomst getekend.

Beslispunt 3

de nota en het besluit openbaar te maken.

Extern draagvlak (partners)

De eigenaar van de grond krijgt juridisch-planologische mogelijkheden om de gronden te gebruiken waar de grond voor is gekocht.

Er zijn tegen het bestemmingsplan 5 zienswijzen ingediend. De zienswijze leiden niet tot aanpassing van het plan. De zienswijzennota en de volledige zienswijzen zijn toegevoegd.

Financiële consequenties

Alle kosten zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De kosten voor het plan worden verrekend met de leges verordening. voor de planschade risico's is een overeenkomst getekend.

Aanpak/uitvoering

Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gemaakt:

- het bestemmingsplan wordt aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling;
- de gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast met inachtneming van de reactie nota zienswijzen;
- het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid voor

belanghebbenden om beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Bestemmingsplan Rozengaarderweg 28

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2018-000849

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

5 JUNI 2018

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Rozengaarderweg 28' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P342-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BAG;
2. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.
3. de nota en het besluit openbaar te maken nadat de indieners van de zienswijze schriftelijk op de hoogte zijn gesteld van het besluit, en met uitzondering van de vertrouwelijke bijlage.

Kern van het raadsvoorstel

De bewoner aan de Rozengaarderweg 28 heeft het betreffende perceel met de enkelbestemming 'Recreatie - Volkstuin' achter de woning gekocht in 1995 behorende bij de woning en gebruikt dit als tuin. Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik achter het perceel Rozengaarderweg 28 veranderd naar wonen. in de lijn die eerder al is ingezet met het bestemmingsplan "Voorstad-Oost / Rielerenk".

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch regelen van het gebruik van het perceel achter de woning. Het perceel met de bestemming recreatie-volkstuin is bestemd voor volkstuinten met daarbij horende paden. Het huidige gebruik als tuin past hier niet in.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Argumenten ten behoeve van de raad

Beslispunt 1 vaststellen bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wijzigen we de bestemming naar wonen, zodat het huidige gebruik voortgezet kan worden. Door deze wijziging wordt het erf van de Rozengaarderweg 28 vergroot. Meerdere percelen aan de Rozengaarderweg hebben deze wijziging al doorgevoerd in een eerder bestemmingsplan wijziging.

Het plan biedt geen mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe hinder veroorzakende bedrijfsmatige activiteiten of het oprichten van nieuwe gevoelige functies.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze hebben niet geleid tot het aanpassen van het plan.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke

ordering, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd.

Binnen dit bestemmingsplan is geen sprake van aangewezen bouwplannen, waardoor de gemeente niet verplicht is om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de legesverordening. Het is dan ook niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Beslispunt 3

de nota en het besluit openbaar te maken.

Ketenpartners/ participatie

De eigenaar van de grond krijgt juridisch-planologische mogelijkheden om de gronden te gebruiken waar de grond voor is gekocht. Er zijn tegen het bestemmingsplan 5 zienswijzen ingediend. De zienswijze leiden niet tot aanpassing van het plan. De zienswijzenota en de volledige zienswijzen zijn toegevoegd.

Financiële consequenties

Alle kosten zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De kosten voor het plan worden verrekend met de leges verordening. voor de planschade risico's is een overeenkomst getekend.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- Publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de staatscourant
- Het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.
- Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



ir. A.P. Heidema

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Rozengaarderweg 28
Voorstelnummer 2018-000849
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 juni 2018, nummer 2018-000849.

BESLUIT

- 1 Het bestemmingsplan 'Rozengaarderweg 28' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P342-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BAG;
- 2 geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de indieners van de zienswijze schriftelijk op de hoogte zijn gesteld van het besluit, en met uitzondering van de vertrouwelijke bijlage.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Weernekens

ir. A.P. Heidema

Rozengarderweg 28

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Rozengarderweg 28

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.P342-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
1.4 Aanleiding voor de bestemmingsplan wijziging	11
1.5 Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Beschrijving situatie	13
2.3 Beschrijving toekomstige situatie	15
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Rijksbeleid	17
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	27
4.1 Archeologie	27
4.2 Milieu-aspecten	30
4.3 Leidingen en kabels	33
4.4 Watertoets	33
4.5 Verkeer en parkeren	33
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	35
5.1 Inleiding	35
5.2 RO Standaarden 2012	35
5.3 Planopzet	35
5.4 Handhaving	39
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	41
6.1 Inleiding	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.3 Economische uitvoerbaarheid	41
6.4 Resultaten inspraak	42
6.5 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	42
Bijlagen bij de toelichting	43
Bijlage 1 Archeologische beleidsadvies	45

Planregels	55	
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	57
Artikel 1	Begrippen	57
Artikel 2	Wijze van meten	64
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	67
Artikel 3	Wonen	67
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 2	69
Hoofdstuk 3	Algemene regels	73
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	73
Artikel 6	Algemene bouwregels	74
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	75
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	77
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	79
Artikel 9	Overgangsrecht	79
Artikel 10	Slotregel	81
Bijlagen bij de regels		83
Bijlage 1	Staat van bedrijfs- en beroepsactiviteiten aan huis	83

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De bewoner van de Rozengaarderweg 28 heeft het perceel met de enkelbestemming 'Recreatie - Volkstuin' achter de woning geruime tijd in bezit en gebruikt dit als tuin. De percelen rondom dit perceel zijn al aangewezen voor 'wonen' en aan de andere zijde voor de bestemming 'bedrijf'. Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik van de grond veranderd naar wonen.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel achter de Rozengaarderweg 28, kadastraal bekend als gemeente Code DVT00 Sectie B perceelnr 15157.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

In de wijk Rielweg-West ligt de Rozengaarderweg. Het perceel dat gewijzigd gaat worden ligt tussen het spoor en de woningen aan de Rozengaarderweg 28. Het gebied tussen het spoor en de tuinen van de Rozengaarderweg is een groen gebied met veel volkstuinten.

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

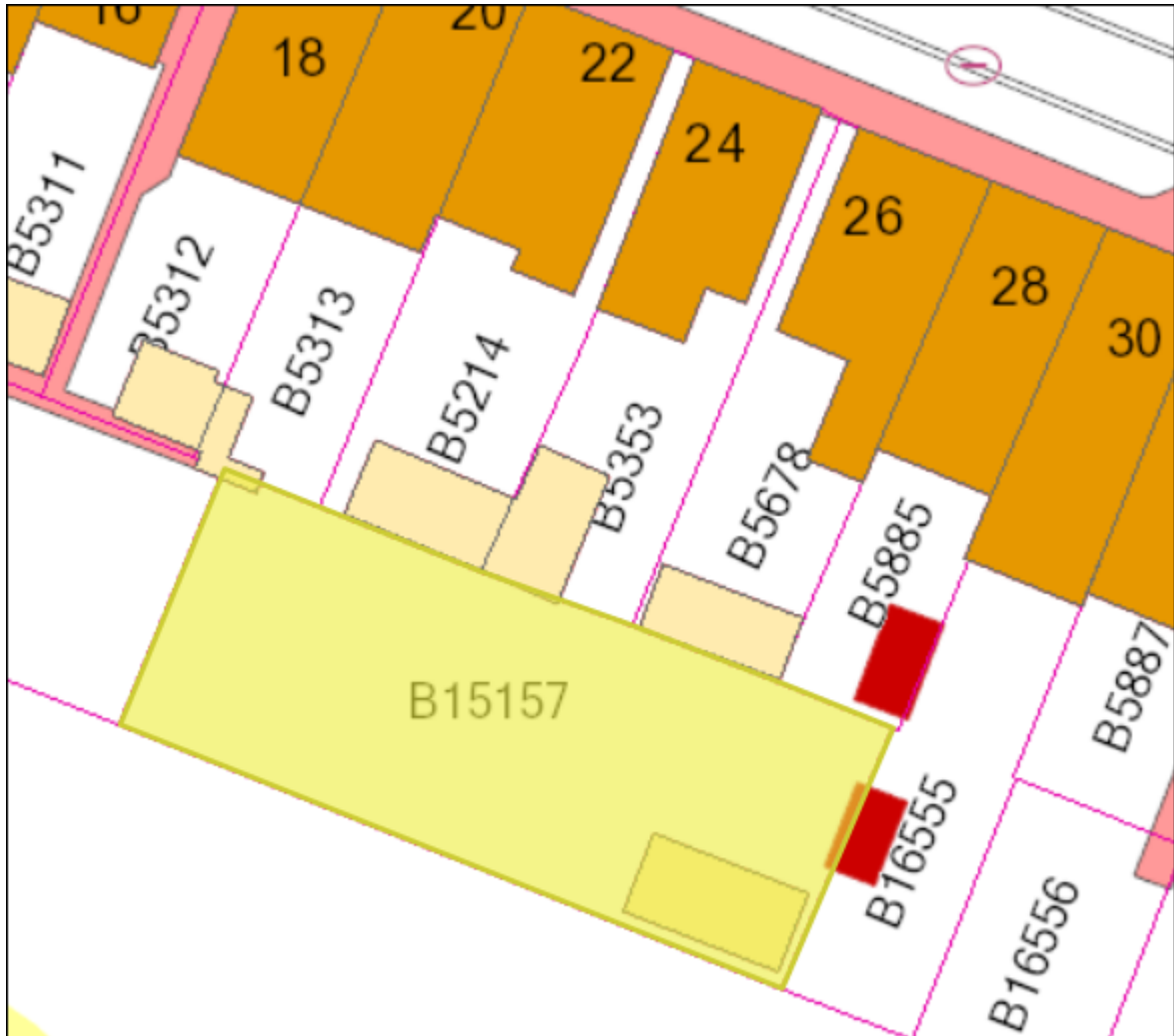


Afb. 1. Globale ligging plangebied "Rozengaarderweg 28"

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Rozengaarderweg 28" wordt begrensd door de afmetingen van de kavel B15157

De begrenzing van het plangebied "Rozengaarderweg 28" is in de volgende figuur weergegeven.



Afb 2 Begrenzing plangebied "Rozengaarderweg 28"

1.3 Geldende bestemmingsplannen

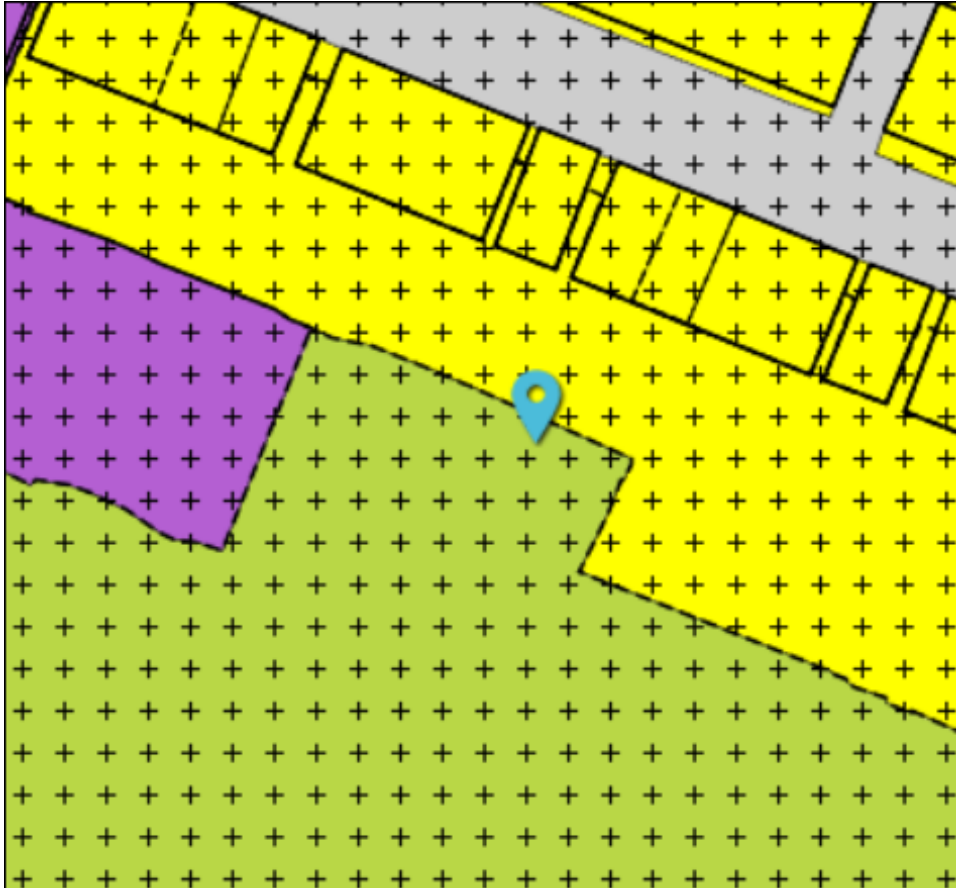
Voor het plangebied zoals hierboven beschreven geldt het bestemmingsplan Voorstad-Oost / Rielerenk, welke in 2012 is vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan Rozengaarderweg 28 vervangt deels het bestemmingsplannen Voorstad-Oost / Rielerenk.

De percelen met de bestemmings recreatie-volkstuin zijn bestemd voor volkstuinten met daarbij horende paden. Het huidige gebruik als tuin past hier niet in.

Met dit bestemmingsplan wijzigen we de bestemming naar wonen, zodat het huidige gebruik doorgezet

kan worden. Door deze wijziging wordt het erf van de Rozengarderweg vergroot. Meerdere percelen aan de Rozengarderweg hebben deze wijziging al doorgevoerd. Dit is goed terug te vinden in de het voorgaande plan waar de Rozengarderweg aan de zuidzijde uit één duidelijke lijn bestaat. Zie afbeelding 5 de foto uit het bestemmingsplan voorstad oost uit 1984.

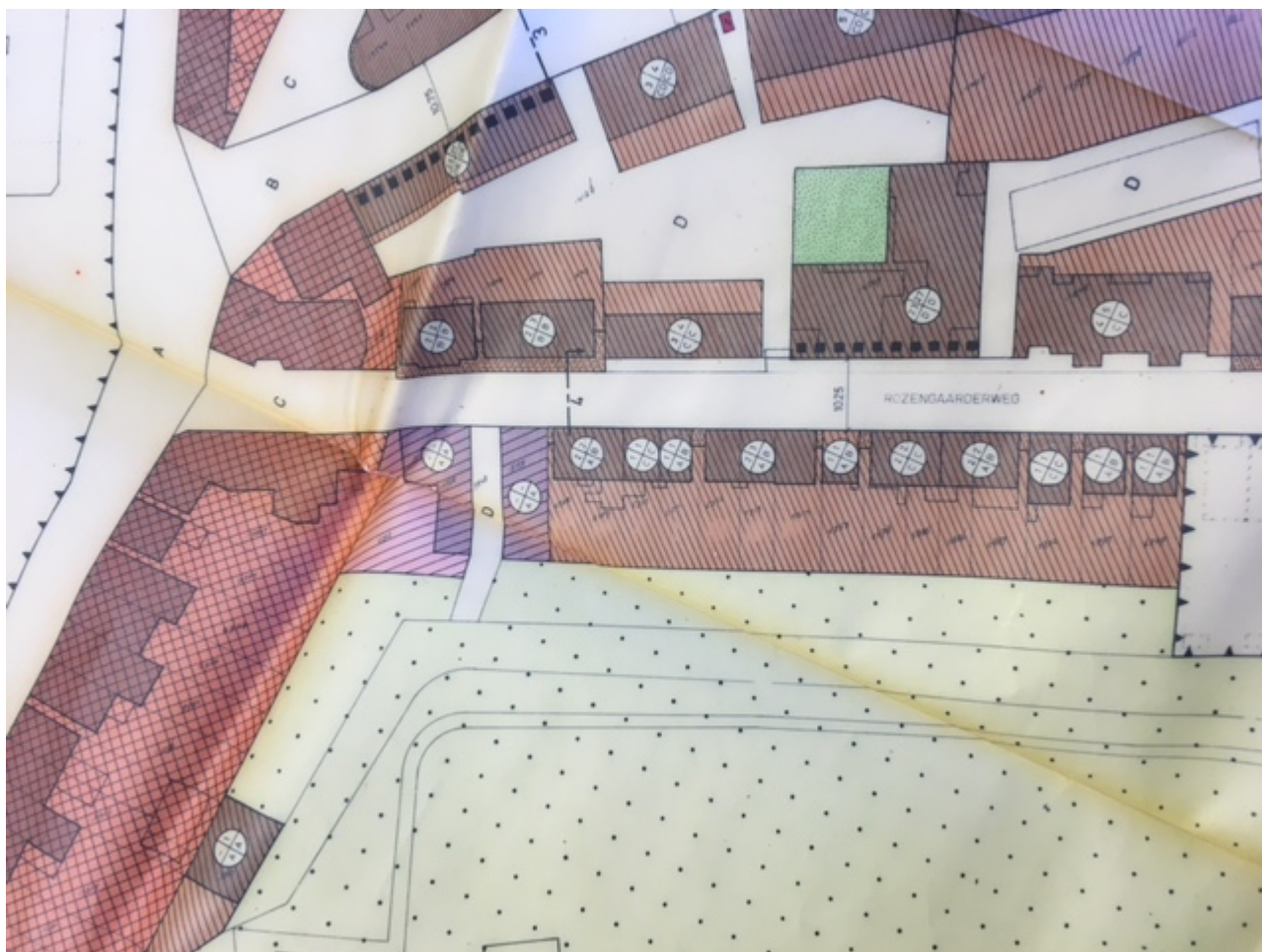
Het perceel achter Rozengarderweg 28 was bestemd als 'volkstuinten'. De bestemming volkstuinten was bestemd voor tuinen en speelveldjes, alsmede voor toegangswegen- en verbindingspaden. De twee bestemmingsplannen vergelijkend is deze wijziging in lijn met al eerder gewijzigde delen. Er is vanuit met het vorige bestemmingsplan ook al het een en ander gewijzigd. Je kan dit stuk als laatste strook beschouwen waarvan van functie gaat wijzigen.



Afb 3 inzoomen naar perceel; Uitsnede bestemmingsplankaart Voorstad-Oost / Rielerenk.



Afb 4 Uitsnede bestemmingsplankaart Voorstad-Oost / Rielerenk.



Afb 5 Foto uit het bestemmingsplan Voorstad Oost 1 uit 1984

1.4 Aanleiding voor de bestemmingsplan wijziging

De vraag van de bewoner van de Rozengaarderweg 28 om het bestemmingsplan te wijziging van het perceel achter de woning. Zodat dit perceel wat al jaren in gebruik is als tuin nu ook juridisch als tuin bij de woning Rozengaarderweg 28 behoort. Hieraan wil de gemeente daartoe wel bereid zijn. Gezien de feitelijke situatie -het perceel wordt al jaren als onderdeel van de tuin gebruikt en het feit dat ook de naast gelegen percelen allemaal een diepere woonkavel hebben, zijn wij bereid de bestemming van de grond te wijzigen in de bestemming "Wonen". Er zal bij deze bestemming wel een beperking worden opgenomen dat geen geluidsgevoelige functies mogen worden gebouwd i.v.m. de nabijheid van het spoor.

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 hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding, sociale voorzieningen en sociale veiligheid. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt ook 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. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

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

2.2 Beschrijving situatie

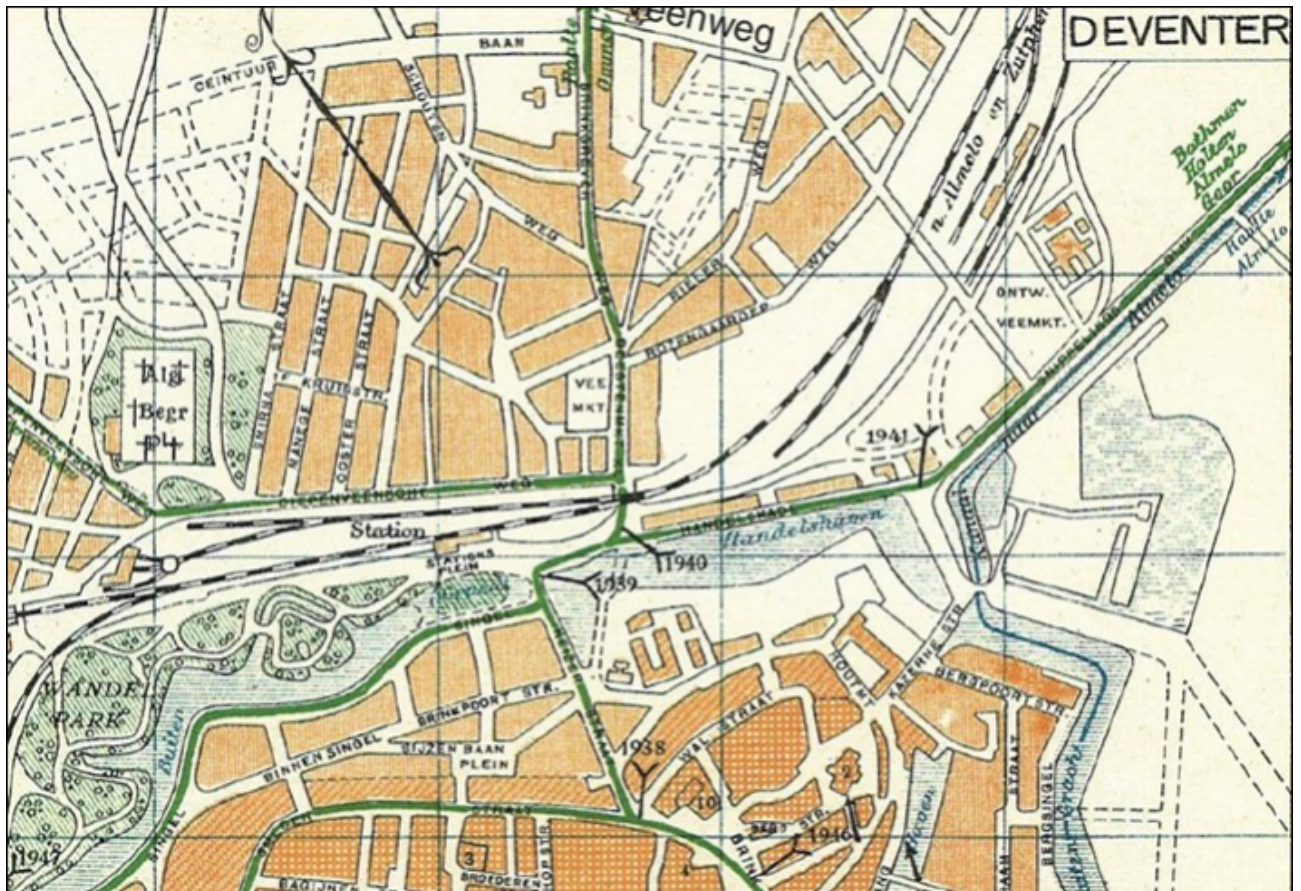
Voorstad-Oost was tot halverwege de negentiende eeuw een landelijk gebied net buiten de vesting, in gebruik voor landbouw en ontspanning. Aan de uitvalswegen naar Brinkgreven, Holten en Riele lag de kleinschalige bebouwing en nijverheid als de lijnbaan, blekerij en beestenmarkt. De Veenweg was een zijstraatje naar het veengebied. Er stonden een aantal boerderijen en horecalokaliteiten. De zeer beperkte bebouwing was vanwege de Kringenwet weinig solide gebouwd en aangezien het schootsveld voor de vestingstad vrij moest blijven van bebouwing. Een grote en kleine kolk tussen beide wegen herinnerde aan vroegere overstromingen van de IJssel.



Afb 6 Topografische kaart van Voorstad-Oost, 1891. [Wat Was Waar]

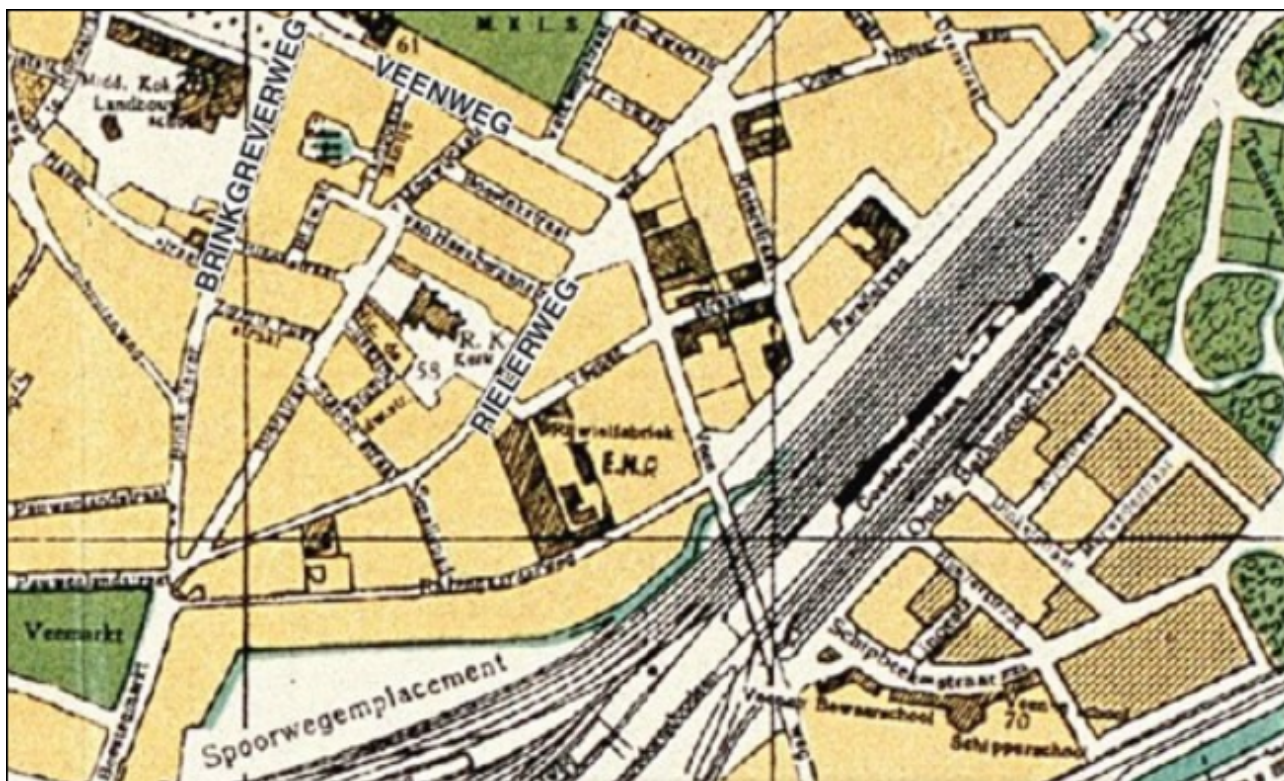
De Veenweg was globaal de grens tussen het landelijk gebied dat in gebruik was als weidegrond en

het gebied waar de chique tuinen van de rijke klasse plaatsmaakten voor meer, maar nog steeds kleinschalige en perceelsgewijze bebouwing aan de uitvalswegen.



Afb 7; Stadsplattegrond van Deventer, 1920

Van oudsher is Voorstad Oost een gemêleerde wijk. Naast arbeiderswoningen werden er middenstandswoningen gebouwd aan de Veenweg en aan de Rielerweg tegenover de kerk. Aan de Brinkgreverweg vestigden zich winkels met een stedelijke functie. De Rozengaarderbuurt was van oudsher het volkstuinengebied van Deventer.



Afb 8; Uitsnede van stadskaart van Deventer, 1939. Het gebied tussen de Brinkgreverweg en de spoorlijn is volgebouwd met woningen en industrie. [Overijssel in kaart]

Ruim honderd jaar ontwikkeling van Voorstad-Oost heeft geresulteerd in een wijk met een grote verscheidenheid aan 'stedelijke fragmenten':

- de organisch gegroeide bebouwing langs de Rielierweg, Rozengaarderweg en het Tamboerslaantje;
- de planmatig ontwikkelde tuindorp bebouwing rond de Bierstraat, Vetkampstraat, Hof van Colmschate, Oude Holterweg en Frieswijkstraat;
- de stedelijke vernieuwing in de tachtiger jaren tussen de Rielierweg en Rozengaarderweg,
- de appartementen aan het begin van de Rielierweg/Bierstraat;
- de fabrieksbebouwing tussen spoor en Oude Holterweg;
- het speeltuincomplex;
- het stadion van Go Ahead Eagles.

De tuinen tussen de Rozengaarderweg en het spoor is een overblijfsel van de volkstuintuinencomplexen aan het begin van het ontstaan van de wijk.

De eigenaar van het perceel achter de Rozengaarderweg 28 heeft het perceel al geruime tijd in gebruik als tuin.

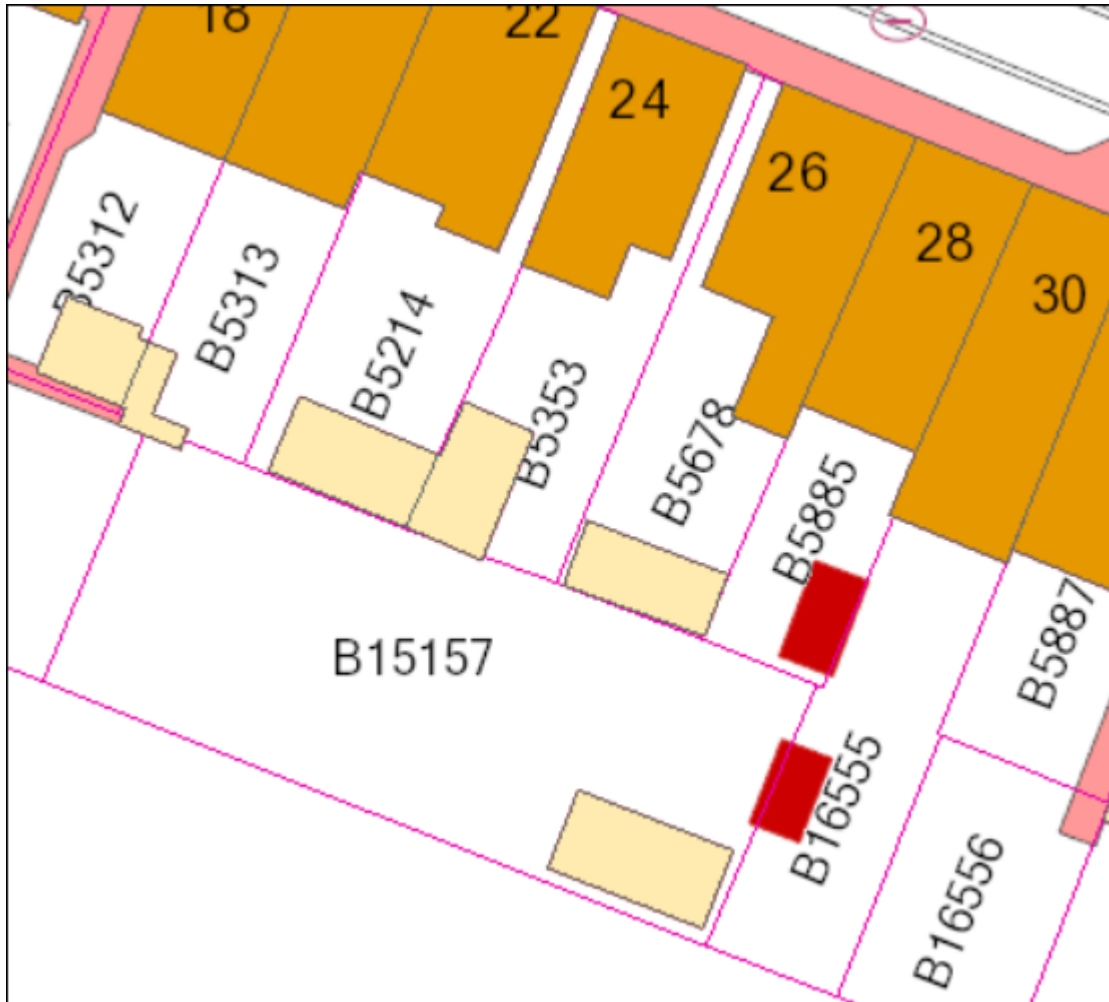
2.3 Beschrijving toekomstige situatie

2.3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt tussen de tuinen van de Rozengaarderweg en het volkstuintuinencomplex en het spoor. Dit gebied heeft deze functie in de loop van de geschiedenis niet veel wijzigingen ondergaan.

2.3.2 Functionele structuur

De functionele structuur van het perceel gaat niet veranderen. Het perceel is al jaren in gebruik als tuin en zal dit groene karakter blijven behouden. Het gebied krijgt geen bebouwingsmogelijkheden voor gevoelige objecten. Er kunnen wel bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken gebouwd worden.



afb 9 kadastraal perceel

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 Rijksbeleid

Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse Europese, nationale of provinciale ruimtelijke belangen betrokken. Het gaat om het herbestemmen van een klein perceel bij een woning. Het betreft bestaand stedelijk gebied.

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. Uiterlijk in 2020 moeten op de drukste trajecten 6 intercity's en 6 sprinters per uur rijden. Reizigers kunnen zo de trein nemen zonder hun reis vooraf te plannen. Dit heet spoorboekloos reizen. Verder wordt veel geld uitgetrokken voor het verbeteren van het wegenonderhoud. Verder worden bestaande wegen beter benut. Bijvoorbeeld door spitsstroken ruimer open te stellen en reizen buiten de spits te stimuleren.

Conclusie

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft geen invloed op dit bestemmingsplan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

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

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan voldoet aan de juridische borging van het Barro

3.2.3 Het Nationaal Waterplan (2015 2021)

In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per 6 jaar opgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2015 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Eén van de oorzaken van wateroverlast is de wijze waarop plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden et cetera. 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.

Conclusie

Het Waterplan doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit het Waterplan doorgewerkt in het gemeentelijke beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd. Ook is de Watertoets doorlopen, hieruit kwam geen belang voor het betreffende waterschap.

3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

In de Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het vizier is hierbij gericht op het jaar 2030. De Omgevingsvisie heeft onder andere de status van structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en van provinciaal waterhuishoudingsplan onder de Wet op de Waterhuishouding dan wel van regionaal waterplan onder de toekomstige Waterwet.

Conclusie

In dit geval wordt er geen nieuwe bewoning of bedrijvigheid mogelijk gemaakt. De waterhuishouding op het erf veranderd niet.

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving omschreven. De Omgevingsverordening dient slechts als waarborg voor een deel van dat beleid. Andere onderdelen kunnen beter gewaarborgd worden door middel van bijvoorbeeld subsidies of samenwerkingsverbanden. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn de rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden.

De gemeenteraad van Deventer wordt in de verordening gevraagd om in elke bestemmingsplan te onderbouwen dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2017 en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is.

De gebiedskenmerken die van provinciaal belang zijn, zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Er wordt een beschrijven gegeven voor alle gebiedstypen in Overijssel welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype. Volgens de kaart hebben we op onze locatie te maken met Dekzandruggen in de natuurlijke laag. In de Stedelijke laag is de historische centra binennsteden van toepassing en in de laag van de beleving gaat het om derivierlandschap.



Afbeelding 10 knipsel uit de catalogus Gebiedskenmerken. Rode cirkel ligt de locatie.

De gebiedskenmerken onderscheiden we in vier lagen:

- de natuurlijke laag
- de laag van het agrarisch cultuurlandschap
- de stedelijke laag
- de laag van de beleving



afbeelding 11 Knipsel uit de omgevingsvisie

Door voorgenomen wijziging wordt er in de natuurlijke laag geen aanpassingen gedaan. de DekzandMakte en ruggen blijven behouden. Het uiterlijk van het perceel gaat niet wijzigen.

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De stedelijke laag blijft ook ongewijzigd. er word geen extra woningen of stedelijke uitbreiding toegevoegd in dit plan. Er is geen monumentale bebouwing aanwezig.

Ontwikkelingen	Ambitie	Sturing
<ul style="list-style-type: none"> • Hoge dynamiek: functieveranderingen, verdichting en inbreiding. • Centra worden autoluw. • Eigen karakteristiek staat onder druk van ontwikkelingen. • Uniformering van het winkelaanbod, horeca en woningbouwsegment. • Kwaliteit van de openbare ruimte staat onder druk van functionele eisen (verkeer, markten, evenementen). • Transformaties leiden niet altijd tot kwaliteitsverbetering. • Hernieuwde aandacht voor karakter en cultuurhistorische waarde als identiteit en 'selling point'. 	<p>Vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. Eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt. Het patroon van straten, pleinen en andere openbare ruimten wordt in stand gehouden en waar mogelijk versterkt of hersteld. Archeologische en historische waarden worden zichtbaar gemaakt en ingezet ter versterking van de eigen identiteit van gebieden. Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende gebouwen krijgen waar nodig nieuwe functies en economische dragers. Bijzondere condities (waterfront, stationsgebied) worden benut.</p> <p>Behouden en versterken van de leefbaarheid van de centra door het behouden en versterken van de mix van functies (bijvoorbeeld door het stimuleren van wonen boven winkels) en integrale oplossingen voor de functionele claim op de openbare ruimte (bijvoorbeeld door het toepassen 'shared space' concept: een integrale herinrichting van weg en omgeving met minimaal gebruik van verkeersborden, belijning, gescheiden rijbanen, drempels etc).</p>	<p>Norm</p> <ul style="list-style-type: none"> • De historische centra, binnensteden en landstadjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het bestaande, historische patroon van wegen, bebouwing, vestingwerken en walburgen. <p>Richting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren. <p>Inspiratie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe bebouwing is individueel en afwisselend; voegt zich in de structuur van de omgeving. • Zorgvuldig reclamebeleid.

afbeelding 12 Knipset uit de omgevingsvisie Overijssel de stedelijke laag.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingsvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Ook deze laag heeft geen raakvlakken met het onderhavig bestemmingsplan.

De laag van de beleving.

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve

gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Ook deze laag gaat niet in op de voorgenomen wijzigingen.

Conclusie

De vier lagen vanuit de omgevingsverordening Overijssel 2017 zijn niet van invloed op onderhavig plan.

Ruimtelijke ordening

Wonen

In het kader van sturen op ruimtelijke kwaliteit geldt het principe van concentratie van stedelijke bebouwing. Dit houdt in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in stedelijke netwerken, voor Deventer is dit de Stedendriehoek. Daar mag gebouwd worden voor de bovenregionale behoefte.

Daarnaast wordt sterk gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de SER-ladder wordt de verplichting opgelegd om eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben.

De provincie zet in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverdunding). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners.

Een essentieel element in de verordening is dat de gemeenten verplicht zijn om hun woningbouwplannen af te stemmen met de buurgemeenten. Basis voor deze afstemming zijn de gemeentelijke woonvisies.

Conclusie

In dit bestemmingsplan worden er geen nieuwe woningen toegevoegd. De Omgevingsverordening Overijssel is daarom niet van invloed op dit bestemmingsplan.

3.3.3 Conclusie provinciaal en (boven)regionaal beleid

Dit bestemmingsplan verandert het gebruik van een perceel naar de feitelijke situatie. De beleidstukken gaan niet in op een dergelijk wijziging van een bepaald perceel. Met genoemd beleid dient met name bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden. Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kader stellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Structuurplan Deventer 2025 (2004)*

In het structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. Deventer wil ruimte bieden aan voldoende en kwalitatief goede woningen in de nieuwbouw en het bevorderen van de aantrekkelijkheid en gevarieerdheid van de bestaande wijken.

In Deventer Stad is stedelijke herstructurering, zowel voor wonen als werken (kantoren en overige bedrijvigheid), één van de belangrijkste opgaven, samen met de ontwikkeling van de verschillende inbreidingslocaties. Inbreiding en stedelijke herstructurering worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur en het verbeteren van de openbare ruimte. De totale woningbouwcapaciteit op inbreidingslocaties is geschat op circa 100-150 woningen per jaar. Veel inbreidingslocaties zijn particuliere locaties waardoor gemeentelijke sturing beperkt is. Toch kan de gemeente belangrijke stedenbouwkundige randvoorwaarden stellen indien er sprake is van een bestemmingsplanherziening.

Daarnaast is het streven de stedelijke groenstructuur te versterken en te laten aansluiten op de structuur van het landelijk gebied. Om aansluiting te vinden en te houden met het omringende landschap wordt ingezet op het realiseren en versterken van zogenaamde 'groene vingers'. Als tegenhangers van de 'rode vingers', reiken de groene vingers vanuit het omringende landschap tot diep in de stad. Op deze wijze wordt het landschap als het ware de stad ingetrokken.

De kern van het Structuurplan 2025 wordt gevormd door de ontwikkelingsmodellen voor zowel de korte termijn, de middellange als de lange termijn en het integraal ontwikkelingsperspectief voor Deventer Stad.

Conclusie

Het structuurplan heeft geen belemmerende invloed op dit plan.

3.4.2 *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

Dit bestemmingsplan heeft geen directe invloed op het gemeentelijk waterplan dan wel het rioleringsplan. Het perceel zal als tuin dezelfde functionaliteit hebben als dat het had als volkstuin. In Hoofdstuk 4 Watertoets wordt de watertoets besproken.

3.4.3 Groenbeleidsplan (2007)

Het groenbeleidsplan (april 2007) geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De gemeente Deventer ligt op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. Deze ligging zorgt voor een enorme biodiversiteit. Allerlei dieren en (zeldzame) planten vinden hun weg in en om de stad. Het Groenbeleidsplan zorgt ervoor dat deze kenmerken en haar biodiversiteit behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

Om in de komende jaren verantwoorde keuzes te kunnen maken is in het groenbeleidsplan een visie op het groen (wat willen we bereiken) verwoord en zijn concrete ambities gedefinieerd.

De groenvisie is: *"De gemeente Deventer streeft naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen. Ze doet dit door in te spelen op de verschillen in ligging, omvang, functie, historische betekenis en gebruikswensen. Dit leidt tot omgevingsbewust ontwerpen en vervolgens tot ontwerpbewust beheren"*.

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

- ruimte voor groen in en om de stad;
- aandacht voor de toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- inspringen op nieuwe stedelijke ontwikkelingen;
- een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie in de praktijk.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de huidige situatie min of meer vastgelegd. De groenstructuur zal door vaststelling van dit bestemmingsplan niet ingrijpend wijzigen. De bomen in het plangebied worden beschermd via het vergunningstelsel uit de APV.

Conclusie

Het Groenbeleidsplan kent geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3.4.4 Bomenbeleidsplan (2007 – 2017)

Het speerpunt van het bomenbeleid is het inzetten op een duurzame bomenstructuur. Dit door het uitvoeren van kwaliteitsbeheer van de bestaande bomenstructuur en het inrichten van optimale groeiplaatsen voor nieuwe bomenstructuren. De juiste boom op de juiste plaats is hierbij van groot belang. Voor het in stand houden van de karakteristieke lanen wordt laanboomverjonging toegepast.

De ruimtelijke kwaliteiten van de bomenstructuur zijn in het groenbeleidsplan op hoofdlijnen aangegeven. In het bomenbeleidsplan is deze ruimtelijke ambitie concreet uitgewerkt en toegespitst op bomen in de hoofdstructuur, woon- en werkgebieden, op bijzondere plaatsen in de stad en in het buitengebied.

Het tweede belangrijke speerpunt van het bomenbeleid is het behouden, beschermen en zorgvuldig beheren van Monumentale bomen. Deze bomen zijn geïnventariseerd zowel gemeentelijke als

particuliere bomen. De bomen zijn vastgelegd op de lijst Bijzonder Beschermwaardige Bomen.

De nieuwe bomenverordening moet nog formeel worden vastgesteld. Met het vaststellen van deze verordening wordt ook de lijst Bijzonder Beschermwaardige Bomen en de subsidieregeling voor particulieren voor onderhoud aan Bijzonder Beschermwaardige Bomen vastgesteld.

Conclusie

In onderhavig plangebied zijn geen monumentale bomen, de bescherming van de bomen verloopt via een separaat spoor.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Archeologie

1. Inleiding

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige context van bekende archeologische vindplaatsen. Een uitgebreide onderbouwing van de fysisch geografische bouwstenen van de archeologische verwachtingswaarden is te vinden in het RAAP- rapport 2571: "...Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdrongen zijn... Fysisch- en historische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer".

Vanaf de late middeleeuwen is het verband tussen landschappelijke mogelijkheden en locatiekeuze minder goed in een model te vatten, omdat de mens er steeds meer in slaagt de natuur naar zijn hand te zetten. Juist voor deze periode zijn historische bronnen, zoals kaarten, beschikbaar, waardoor veel elementen goed kunnen worden gelokaliseerd. Op de archeologische verwachtingskaart zijn recente archeologische en historische onderzoeksgegevens gecombineerd met de fysisch geografische verwachting ter plekke. Ook bekende verstoringen zijn weergegeven op de archeologische verwachtingskaart.

2. Het archeologiebeleid en de regels in dit bestemmingsplan

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing (zie hiervoor: Vermeulen, B., 2015). Het archeologiebeleid wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, om de door het bevoegd gezag in een selectiebesluit vrijgegeven gebieden op de beleidskaart op te nemen.

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplangebied 'Rozengaarderweg 28, DVT00 B15157' geldt beleidswaarde 2 (afb. 1).

De beleidswaarden zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarde 2 of hoger kennen. Er is voor gekozen om aan gronden met beleidswaarde 'Waarde - Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen.

Waarde - Archeologie 2

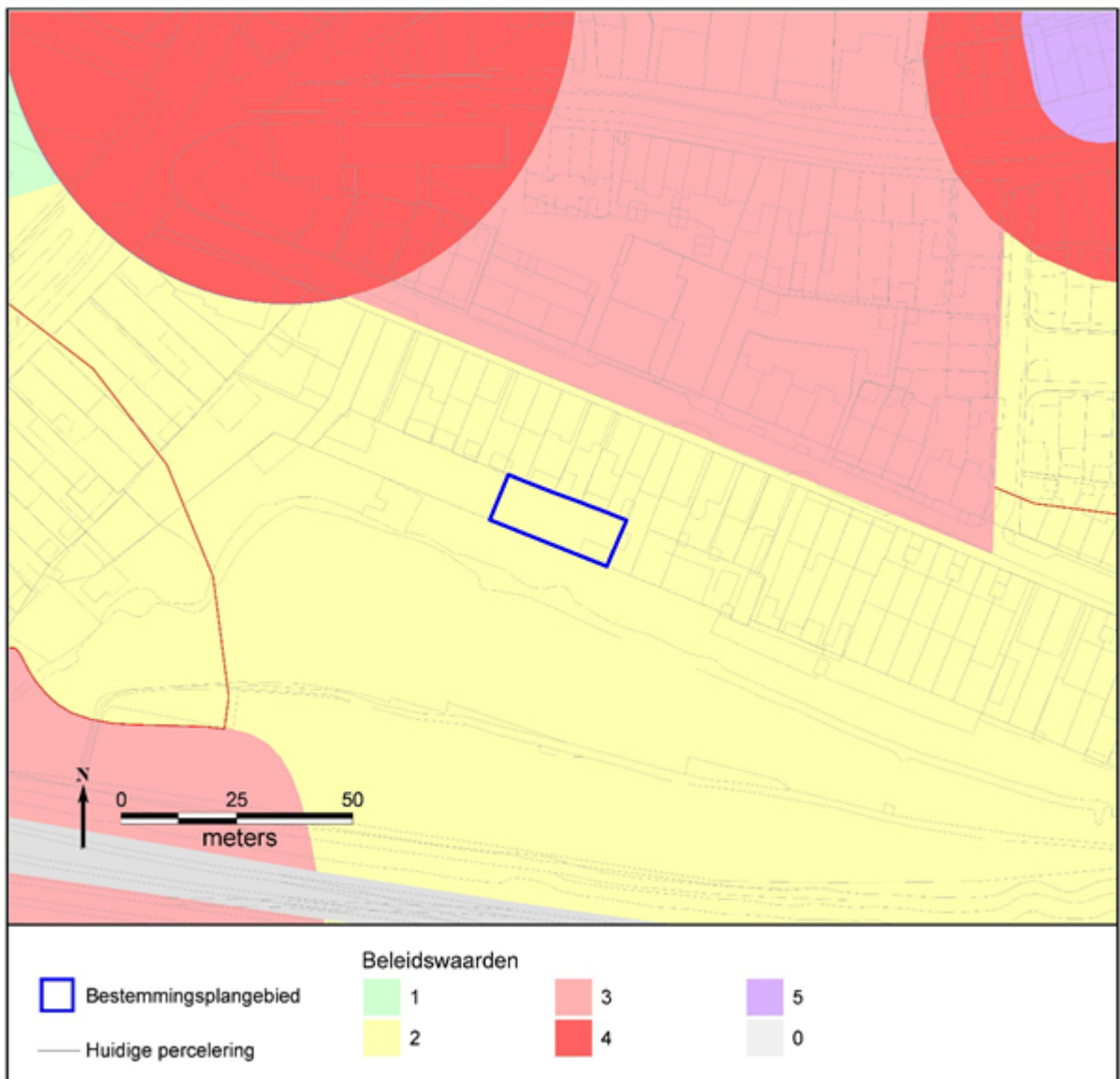
Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

3. De functiewijziging

Het bestemmingsplangebied was voorheen (Bestemmingsplan Voorstad-Oost/ Rielerenk) bestemd als Recreatie-Volkstuin. Per volkstuin met een oppervlakte van minimaal 150 m² was een gebouw met een oppervlakte van maximaal 12 m² toegestaan. Hierbij bedroeg de goothoogte maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 5 m. De nieuwe bestemming wordt Wonen. Op de bestemming Wonen mogen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt minder dan 500 m² waarbij de totale oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 75 m² mag bedragen.

Conclusie

Hoewel de maximale toegestane verstoring van de bodem hiermee groter wordt, ligt deze nog ruim onder de in het bestemmingsplan opgenomen oppervlaktevrijstellingsgrens van 1.000 m². De functiewijziging heeft daarmee maar een zeer beperkte negatieve invloed op de archeologische waarden ter plaatse.



Afb. 1: De ligging van het bestemmingsplangebied op de archeologische beleidskaart 2015.

Regime	≥ 0 m2	> 5 m2	> 10 m2	> 40 m2	> 100 m2	> 200 m2	> 500 m2	> 1000m2	> 2500 m2	> 10000 m2	Diepte Vrijstelling
Waarde 0	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	n.v.t.
Waarde 1	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	0,5 m
Waarde 2	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 3	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 4	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 5	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 6	Geen	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 7	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m

Geen:

Bij bouwwerkzaamheden zullen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken geen archeologische voorwaarden worden verbonden.

Ook is hier op basis van archeologie nooit een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Meldingsplicht:

Bij bouwwerkzaamheden zal aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken een archeologische meldingsplicht worden verbonden.

Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal alleen een meldingsplicht worden gekoppeld.

Bij een meldingsplicht dient de aanvrager de gemeente Deventer minimaal vijf dagen voor de aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te brengen en de gelegenheid te bieden voor een archeologische waarneming. Deze waarneming kent een korte doorlooptijd en is voor rekening van de gemeente. Er kunnen echter geen stilstandskosten in rekening worden gebracht.

Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

Onderzoek:

Bij bouwwerkzaamheden wordt aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken de verplichting tot onderzoek of behoud van de mogelijk aanwezige archeologische resten verbonden.

Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek of het behoud van de resten worden verbonden.

Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

4.2 Milieu-aspecten

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

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

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. Dit plan regelt de herbestemming van 'recreatie-volkstuinen' functie naar een reguliere woonfunctie.

Het plan biedt geen mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe hinder veroorzakende bedrijfsmatige activiteiten of het oprichten van nieuwe gevoelige functies.

Dit plan heeft daarmee geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van eventueel bestaande omliggende bedrijven en dus ook niet voor nieuwe hinder veroorzakende bedrijfsactiviteiten. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.2 Geluid

Deze wijziging van het bestemmingsplan maakt geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk. Om deze reden vormt geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Nader akoestisch onderzoek en toetsing aan de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk.

4.2.3 Bodem

Voor zover bekend is het plangebied niet verdacht voor een ernstig geval van bodemverontreiniging. Voor de ruimtelijke procedure is geen aanvullend bodemonderzoek nodig. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Luchtkwaliteit

De voorgenomen planologische wijzigingen heeft geen (negatieve) invloed op het aantal verkeersbewegingen en daarmee niet van nadelige invloed op de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van luchtkwaliteit onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de Verkeersmilieukaart. Op basis van de Verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van de percelen in het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.5 Externe veiligheid

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen en richtwaarden opgenomen in de wetgeving in de vorm van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermde persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen). Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden. Het groepsrisico is echter geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

De planologische wijziging van een bestemming 'recreatie-volkstuinen' naar een reguliere woonfunctie is niet van (negatieve) invloed op de persoonsdichtheden binnen het plangebied. Er worden geen extra woningen toegestaan in het gebied. Ook biedt het plan geen mogelijkheden voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten en is het plan daarmee niet van invloed op de hoogte van het groepsrisico.

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

4.2.6 Ecologie

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

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

Gezien het plan geen nieuwe bouwlocatie mogelijk maakt en de situatie na dit plan niet wijzigt zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.2.7 Duurzaamheid

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

Ontwikkeling van duurzaamheid past in de ontwikkeling die het duurzaamheidsdenken nu ook landelijk doormaakt en waarbij ook steeds meer het eisen als negatieve prikkel omgezet wordt in een positieve benadering in de vorm van wijzen op de kwaliteit van het gebouw, op (woon-)comfort, het binnenmilieu in het algemeen, op gezond wonen en leven. In het Milieubeleidsplan 2009-2014 presenteert de gemeente Deventer haar ambitie op het gebied van duurzaam bouwen en energiebeleid.

Het thema duurzaamheid heeft met name betrekking op nieuwe ontwikkelingen. Aangezien in het plangebied 'Rozengaarderweg 28' geen ontwikkelingen plaatsvinden, hoeft er in het bestemmingsplan geen extra aandacht aan duurzaamheid te worden besteed.

4.3 Leidingen en kabels

Er is een Klik melding uitgevoerd en hieruit is gebleken dat er in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen aanwezig zijn.

4.4 Watertoets

De watertoets is een wettelijke verplichting voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene) ruimtelijke plannen en besluiten met als doel negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten.

Waterparagraaf geen waterschaps belang.

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Er is geen sprake van een waterbelang. Het betreft alleen een functieverandering van onbebouwde gronden en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

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. In dit geval worden er geen nieuwe verkeer aantrekkende bouwwerken mogelijk gemaakt. Daardoor is parkeren niet van invloed op dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 RO Standaarden 2012

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

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

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

5.3 Planopzet

5.3.1 Algemeen

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 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 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 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.

Ten slotte bevat hoofdstuk Overgangs- en slotregels de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

De artikelen Begrippen en 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. Hoofdreel 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 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 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;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Enkelbestemmingen

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

De grondgebonden woningen in het plangebied behoren tot de bestemming Wonen. Voor het gehele plangebied zijn dezelfde bouwregels opgenomen.

Er is geen nieuwe woning mogelijk in dit bestemmingsplan. Het gebied is in eigendom van de eigenaar van de Rozengaarderweg 28. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er op het gebied bijbehorende bouwwerken gebouwd kunnen worden. Er mogen echter geen gevoelige objecten gebouwd worden.

Voor de bijgebouwen is aangesloten bij de standaard regeling die geldt in alle bestemmingsplannen binnen het stedelijk gebied.

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.

Waarde - Archeologie - 2

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

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.

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.

Algemene bouwregels:

De bepaling 'Bestaande afstanden en maten' dient om maten en percentages die legaal zijn gerealiseerd, maar die op het tijdstip van de ontwerp-terinzagelegging van het plan blijken af te wijken van dat plan, als recht in het nieuwe plan toe staan. Zonder deze bepaling zouden die situaties (mogelijk) onder het overgangsrecht gaan vallen en dan niet als recht zijn toegestaan, maar slechts worden gedoogd. Deze bepaling versterkt de rechtszekerheid. Het gaat hierbij om maatvoering betreffende de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud, alsmede om de locatie of afstand van bouwwerken. Dit zijn onder andere ook bouwwerken die buiten het bouwvlak vallen of buiten een zone bijgebouwen. Ook de afstand tot zijdelingse perceelsgrens en dergelijke valt onder deze bepaling.

Algemene gebruiksregels:

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

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

Ook is een artikel over kleinschalige kinderopvang opgenomen. In dit artikel wordt geregeld dat kinderopvang onder bepaalde omstandigheden toegestaan wordt in woningen. Met een omgevingsvergunning is het tevens mogelijk om kinderopvang te vestigen in een bedrijfswoning. Deze omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er kan worden aangetoond dat het nieuwe gebruik passend is bij de bestaande milieu- en externe veiligheidssituatie en er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden voor kinderopvang.

Algemene regels:

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

Algemene afwijkingsregels:

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

Ten slotte 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.

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.

Slotregel:

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

5.4 Handhaving

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

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

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

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 6.3 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 6.4 en 6.5 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Beoordeeld is dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is het voeren van vooroverleg met het Rijk niet nodig.

Provincie Overijssel

Dit plan valt binnen de provinciale vrijstellingslijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel, aangezien het hier slechts gaat om een functiewijziging van onbebouwde gronden binnen bestaand stedelijk gebied. Er zijn geen provinciale belangen in het geding. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet noodzakelijk. Hiermee is voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Tevens is het plan afgestemd met het waterschap Drents Overijsselse Delta. De resultaten van deze afstemming zijn weergegeven in paragraaf 4.4 Watertoets.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. De resultaten van deze terinzagelegging worden t.z.t. in deze paragraaf weergegeven.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden. De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de kosten voor de planvorming, waarvoor leges in rekening zijn gebracht.

Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. In het voorliggende plan is geen sprake van aangewezen bouwplannen op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Er zijn hiermee geen omstandigheden die duiden op financiële onhaalbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

6.4 Resultaten inspraak

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de bijgevoegde reactienota zienswijzen. De zienswijze hebben niet geleid tot aanpassen van het plan.

6.5 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

Onderhavig bestemmingsplan betreft een functiewijziging onbebouwde gronden - Plannen/projectbesluiten die betrekking hebben op wijziging van de functie/gebruik van onbebouwde gronden waarbij bouwen niet aan de orde is. Deze categorie is opgenomen in de provinciale 'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' (27 juli 2016) 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.

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.

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is via het doorlopen van de watertoets betrokken bij het concept bestemmingsplan. De waterparagraaf is opgenomen in paragraaf Watertoets.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Archeologische beleidsadvies

Gemeente Deventer

Toelichting Rozengaarderweg 28, DVT00, B15157

Auteur: drs. B. Vermeulen (Gemeentelijk Archeoloog)
Bevoegd gezag: drs. B. Vermeulen (Gemeentelijk Archeoloog)

Datum: 10-10-2017

1. Inleiding

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige context van bekende archeologische vindplaatsen. Een uitgebreide onderbouwing van de fysisch geografische bouwstenen van de archeologische verwachtingswaarden is te vinden in het RAAP- rapport 2571: "...Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdrongen zijn... Fysisch- en historische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer".¹

Vanaf de late middeleeuwen is het verband tussen landschappelijke mogelijkheden en locatiekeuze minder goed in een model te vatten, omdat de mens er steeds meer in slaagt de natuur naar zijn hand te zetten. Juist voor deze periode zijn historische bronnen, zoals kaarten, beschikbaar, waardoor veel elementen goed kunnen worden gelokaliseerd. Op de archeologische verwachtingskaart zijn recente archeologische en historische onderzoeksgegevens gecombineerd met de fysisch geografische verwachting ter plekke. Ook bekende verstoringen zijn weergegeven op de archeologische verwachtingskaart.

2. Het archeologiebeleid en de regels in dit bestemmingsplan

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing (zie hiervoor: Vermeulen, B., 2015²). Het archeologiebeleid wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, om de door het bevoegd gezag in een selectiebesluit vrijgegeven gebieden op de beleidskaart op te nemen.

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplangebied 'Rozengaarderweg 28, DVT00 B15157' geldt beleidswaarde 2 (afb. 1).

De beleidswaarden zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarde **2 of hoger** kennen. Er is voor gekozen om aan gronden met beleidswaarde 'Waarde - Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen.

Waarde - Archeologie 2

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

3. De functiewijziging

Het bestemmingsplangebied was voorheen (*Bestemmingsplan Voorstad-Oost/ Rielerenk*) bestemd als *Recreatie-Volkstuin*. Per volkstuin met een oppervlakte van minimaal 150 m² was een gebouw met een oppervlakte van maximaal 12 m² toegestaan. Hierbij bedroeg de goothoogte maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 5 m. De nieuwe bestemming wordt *Wonen*. Op de bestemming *Wonen* mogen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt minder dan 500 m² waarbij de totale oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 75 m² mag bedragen.

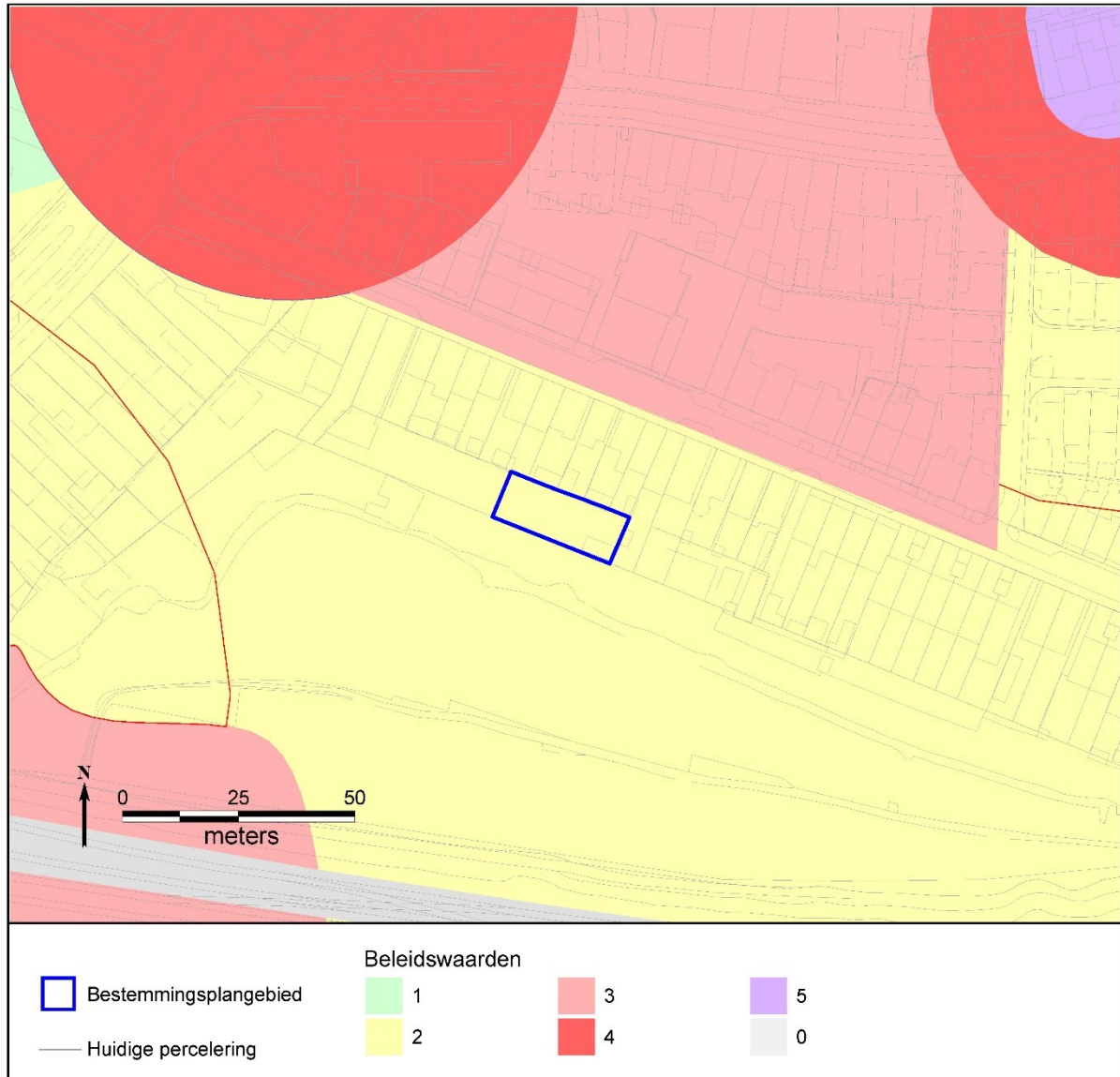
Hoewel de maximale toegestane verstoring van de bodem hiermee groter wordt, ligt deze nog ruim onder de in het bestemmingsplan opgenomen oppervlaktevrijstellingsgrens van 1.000 m². De

¹ Willemse *et al.*, 2013.

² Vermeulen, 2015.

functiewijziging heeft daarmee maar een zeer beperkte negatieve invloed op de archeologische waarden ter plaatse.

4. Uitsnede beleidskaart



Afb. 1: De ligging van het bestemmingsplangebied op de archeologische beleidskaart 2015.

Regime	≥0 m2	> 5 m2	> 10 m2	> 40 m2	> 100 m2	> 200 m2	> 500 m2	> 1000m2	> 2500 m2	> 10000 m2	Diepte Vrijstelling
Waarde 0	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	n.v.t.
Waarde 1	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	0,5 m
Waarde 2	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 3	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 4	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 5	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 6	Geen	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 7	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m

Geen:

Bij bouwwerkzaamheden zullen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken geen archeologische voorwaarden worden verbonden.

Ook is hier op basis van archeologie nooit een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Meldingsplicht:

Bij bouwwerkzaamheden zal aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken een archeologische meldingsplicht worden verbonden.

Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal alleen een meldingsplicht worden gekoppeld.

Bij een meldingsplicht dient de aanvrager de gemeente Deventer minimaal vijf dagen voor de aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te brengen en de gelegenheid te bieden voor een archeologische waarneming. Deze waarneming kent een korte doorlooptijd en is voor rekening van de gemeente. Er kunnen echter geen stilstandskosten in rekening worden gebracht.

Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

Onderzoek:

Bij bouwwerkzaamheden wordt aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken de verplichting tot onderzoek of behoud van de mogelijk aanwezige archeologische resten verbonden.

Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek of het behoud van de resten worden verbonden.

Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

Bijlage

**Bestemmingsplan Rozengarderweg 28, DVT00
B15157**

Gemeente Deventer

Adviesnr. 900
Archeologie Deventer

Van verwachting naar beleid

1. Inleiding

In deze bijlage is in algemene zin beschreven hoe het archeologiebeleid tot stand is gekomen. Het archeologiebeleid is gebaseerd op de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Deventer. Meer informatie is te vinden in het achtergrondrapport bij de archeologische verwachtingskaart.³

De gemeente geeft in haar archeologiebeleid aan op welke wijze rekening gehouden moet worden met mogelijke archeologische waarden in de bodem. Op de beleidskaart is voor elke locatie in de gemeente te zien welke archeologische regels van toepassing zijn. De onderbouwing van de gehanteerde regels is beschreven in het achtergrondrapport bij de beleidskaart: *'Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid'*.⁴

2. De archeologische verwachting

Onder archeologische verwachting wordt de kans op het voorkomen van archeologische resten verstaan. Meer specifiek zegt een archeologische verwachting iets over de relatieve dichtheid waarin archeologische resten (vondst- en/of spoorcomplexen) kunnen voorkomen. De archeologische verwachting is opgebouwd uit fysisch geografische kenmerken en historische en archeologische data.

Fysische geografie

De verwachtingskaart heeft een sterk fysisch geografische basis. Uit de archeologische onderzoeken die plaats hebben gehad in de gemeente Deventer en in omliggende gebieden zijn op grond van geomorfologische en geologische kenmerken en de bodemgesteldheid verschillende landschappen onderscheiden, die ieder een eigen ontwikkeling en bewoningsmogelijkheden hebben gekend. De hogere delen van het landschap waren vaak al in de prehistorie door mensen in gebruik. De lagere delen zijn minder intensief gebruikt en werden vaak pas in de middeleeuwen of de nieuwe tijd bewoonbaar. Op basis van geomorfogenetische kenmerken zijn drie verwachtingszones voor archeologische resten uit met name de prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen onderscheiden: zones met een hoge, middelmatige en lage verwachte dichtheid aan archeologische resten.

Het bestemmingsplangebied is gelegen op een fluviatiele terrasrest met rivierklei afzettingen. De terrastesten bestaan naar alle waarschijnlijkheid uit zanden die hier in het pleistoceen zijn afgezet door het Rijnsysteem (Formatie van Krefteneheye) al kan niet helemaal worden uitgesloten dat sprake is van afzettingen van lokale rivieren en beken uit het holoceen (Formatie van Boxtel, laagpakket van Singraven). Veel later (na circa 700 na Chr.) is hier onder invloed van de IJssel rivierklei afgezet. Deze afzettingen hebben een middelmatige verwachte dichtheid aan archeologische resten (erven en grafvelden). Eventuele archeologische resten kunnen zijn afgedekt door een meer dan 50 cm dikke conserverende laag en zijn waarschijnlijk goed geconserveerd.

Historische verwachting

Vanaf de middeleeuwen ging de mens het landschap naar zijn hand zetten. Op basis van historische bronnen (zoals kaarten en geschriften) zijn locaties van historische elementen met een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten aangewezen. Deze verwachting is weer vertaald naar de beleidswaarden op de beleidskaart en heeft geleid tot de waarden zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Een gedetailleerdere beschrijving van de historische elementen en de onderbouwing van de hieraan gekoppelde beleidscategorieën is te vinden in de rapportages bij de archeologische verwachtingskaart⁵ en de archeologische beleidskaart⁶. Deze rapportages maken onderdeel uit van de onderbouwing bij dit bestemmingsplan.

³ Willemse *et al.*, 2013.

⁴ Vermeulen, 2015.

⁵ Willemse *et al.*, 2013.

⁶ Vermeulen, 2015.

Binnen dit bestemmingsplangebied zijn geen historische elementen bekend. De verwachting is dus uitsluitend gebaseerd op de fysische geografie.

Archeologische waarden

Op basis van archeologische onderzoeken kunnen terreinen worden aangewezen waar met zekerheid sprake is van archeologische resten. Vindplaatsen waar de archeologische sporen met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid buiten de al onderzochte locatie doorlopen, krijgen de beleidsstatus van terrein met archeologische waarden.⁷ Hieronder bevinden zich ook vindplaatsen waar bijvoorbeeld wel proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden maar waar door omstandigheden het definitief onderzoek (nog) niet is uitgevoerd.

Er zijn binnen dit bestemmingsplangebied geen vastgestelde archeologische waarden bekend.

Verstoringsen

Als gevolg van forse bodemingrepen ingrepen zijn sommige terreinen zodanig aangetast dat betwijfeld kan worden of zich nog archeologische waarden in de bodem bevinden. In die gebieden waar de bodem diep verstoord is, mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen (meer) aanwezig zijn. Voor deze gebieden geldt geen archeologische verwachting meer.

Er zijn binnen dit bestemmingsplangebied geen verstoringen bekend.

3. Vrijstellingen

De *dieptevrijstelling* is de diepte tot waarop werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden mogen worden uitgevoerd. Over het algemeen geldt een vrijstellingsdiepte van 0,5 meter. Alleen voor die locaties waar sporen zich naar alle waarschijnlijkheid direct onder maaiveld bevinden, wordt een dieptevrijstelling van slechts 0,3 m gehanteerd. Dit geldt voor de binnenstad en voor hele kwetsbare gebieden in het overige gebied van de gemeente. Binnen dit bestemmingsplan is laatstgenoemde dieptevrijstelling niet van toepassing.

De oppervlaktevrijstellingsgrens is volgens de huidige wetgeving op 100 m² gesteld. Hiervan kan echter onderbouwd naar boven en beneden worden afgeweken. Voor de binnenstad is deze grens aantoonbaar te ruim. Daarom worden voor de binnenstad verschillende, veelal striktere grenzen gehanteerd. In het overige gebied worden in veel gevallen juist ruimere vrijstellingsgrenzen toegepast. De onderbouwing van de gehanteerde vrijstellingsgrenzen is beschreven in het rapport *Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid* dat is uitgegeven in de serie *Interne Rapportages Archeologie Deventer 74*.⁸ Voor een gedetailleerde onderbouwing van de vrijstellingsgrenzen die gehanteerd worden in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar deze rapportage.

4. Beleidswaarden

De beleidskaart van de gemeente Deventer kent acht verschillende waarden en hanteert per waarde bepaalde vrijstellingsgrenzen.

⁷ Vermeulen, 2015, 59-61.

⁸ Vermeulen, 2015.

Regime	≥0 m2	> 5 m2	> 10 m2	> 40 m2	> 100 m2	> 200 m2	> 500 m2	> 1000m2	> 2500 m2	> 10000 m2	Diepte Vrijstelling
Waarde 0	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	n.v.t.
Waarde 1	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	0,5 m
Waarde 2	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 3	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 4	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 5	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 6	Geen	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 7	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m

Gebieden met beleidswaarde **0** zijn gebieden waar geen rekening (meer) hoeft te worden gehouden met archeologische resten, omdat de bodem volledig is verstoord. De overige waarden zijn gebaseerd op de kans dat archeologische resten worden gevonden. Bij waarde 1 is de kans op archeologische resten het kleinst. Bij waarde 7 is die kans het grootst. Bij een kleine kans kunnen meer werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd dan bij een grote kans.

Binnen dit bestemmingsplangebied liggen alleen gebieden met waarde archeologie 2.

Waarde - Archeologie 2

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een versterking tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een versterking groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Meer dan één waarde

De vrijstellingsgrenzen in de tabel gaan uit van de situatie dat de volledige ingreep gelegen is binnen één beleidswaarde. In de praktijk zijn er ook ingrepen die gelegen zijn binnen meerdere beleidswaarden. Uitgangspunt is hierbij dat beleidswaarden cumulatief zijn. Een gebied met beleidswaarde archeologie 3 heeft automatisch ook beleidswaarde archeologie 2 en lager, een gebied met beleidswaarde archeologie 4 automatisch ook beleidswaarde archeologie 3 en lager, enzovoort. Om de oppervlakte van elke beleidswaarde binnen de ingreep te bepalen worden dus bij de oppervlakte van deze beleidswaarde steeds ook de oppervlakten van alle hogere beleidswaarden binnen de ingreep opgeteld. Van laag naar hoog worden deze oppervlakten daarna per beleidswaarde archeologie getoetst aan de vrijstellingsgrenzen die voor die beleidswaarde archeologie van toepassing zijn. Dit bepaalt welk regime er geldt voor de gebieden met de getoetste beleidswaarde. De afweging bepaalt tevens het minimale regime dat geldt in de gebieden die een hogere beleidswaarde kennen. Aansluitend wordt de daaropvolgende hogere beleidswaarde getoetst. Indien op basis van deze toets een zwaarder regime wordt toegekend, is dat alleen van toepassing op deze beleidswaarde en eventuele hogere beleidswaarden. Indien het regime op basis van deze toets lager uitvalt dan dat op basis van de eerder getoetste lagere beleidswaarde blijft het minimale regime van deze lagere beleidswaarde van toepassing.

5. Voorwaarden omgevingsvergunning

Welke vorm van archeologisch onderzoek noodzakelijk is, hangt af van het soort en de vorm van de ingreep. De juiste vorm van archeologisch onderzoek kan pas worden bepaald, indien de versterkingsdiepte en de begrenzing van de geplande bodemingrepen bekend zijn. Deze gegevens worden waar nodig in de bureaustudie gekoppeld aan de inhoudelijke gegevens over de locatie. Op basis daarvan kunnen aan de vergunning al dan niet voorwaarden worden verbonden. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de mogelijke voorwaarden bij een omgevingsvergunning.

Geen voorwaarden

Wanneer uit de aanvraag blijkt, dat het terrein of delen daarvan al eerder verstoord zijn en de nieuw te verstoren oppervlakte daarmee kleiner wordt dan de aangegeven ondergrens, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. In deze gevallen zullen geen archeologische voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Voorwaarden (behouden) in omgevingsvergunning

Wanneer eventuele archeologische resten bedreigd worden door verstoring, dienen eerst de mogelijkheden voor behoud van de archeologische resten in de bodem (*in situ*) te worden onderzocht. Hierbij kan worden gedacht aan het treffen van beschermende maatregelen, zoals een verschuiving van de nieuwbouwlocatie naar een gebied met een lagere verwachting of een minder verstorende manier van funderen.

Meldingsplicht

In die gevallen waar de aanwezigheid van archeologische resten niet kan worden uitgesloten maar de informatiedichtheid en –waarde ten opzichte van de inspanning van een volledig archeologisch onderzoek echter te klein uitvallen, kan aan de omgevingsvergunning een meldingsplicht worden gekoppeld. Hierbij moet de start van de grondwerkzaamheden worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog. Er kan op deze manier een afspraak gemaakt worden voor een bezoek tijdens de werkzaamheden, een archeologische waarneming. Tijdens de archeologische waarneming zullen de resten in grote lijnen worden gedocumenteerd. Aan de waarneming zijn voor de aanvrager geen kosten verbonden. Wel dient hiervoor in overleg met de gemeentelijk archeoloog enige tijd te worden ingepland.

Archeologisch Onderzoek

Indien uit het advies blijkt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is, hangt het vervolgtraject af van de oppervlakte van de geplande nieuwbouw of werkzaamheden. De vorm van archeologisch onderzoek wordt bepaald wanneer de verstoringsdiepte en de begrenzing van geplande bodemingrepen bekend zijn. Deze gegevens worden in het rapport gekoppeld aan de inhoudelijke gegevens over de locatie. Op basis daarvan kunnen aan de omgevingsvergunning al dan niet voorwaarden worden verbonden.

Wanneer de oppervlakte kleiner is dan 2.500 m² worden zo nodig ter plaatse controleboringen uitgevoerd om de intactheid van de bodem te controleren en eventueel de archeologische verwachting bij te stellen. Bij oppervlaktes tot 2.500 m² zijn deze boringen voor rekening van de Gemeente Deventer. Bij grotere oppervlaktes dient een archeologisch booronderzoek uitgevoerd te worden ter controle van de intactheid van de bodem en archeologische verwachting. Dit onderzoek is voor rekening van de aanvrager. Indien uit de boringen blijkt dat de bodemopbouw intact is en de archeologische verwachting door resultaten van het booronderzoek wordt bevestigd, dient archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

Bij kleinere oppervlaktes kan in overleg met de (gemeentelijk) archeoloog worden gekozen voor het archeologisch begeleiden van het ontgraven van de bouwkuip. Bij grotere oppervlaktes zal het vervolgonderzoek worden uitgevoerd in de vorm van proefsleuven. De kosten voor dit onderzoek zijn in beide gevallen voor rekening van de aanvrager. Wanneer proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd wordt op basis van de resultaten bepaald of en welke van de eventuele archeologische resten definitief dienen te worden opgegraven. Ook dit onderzoek is voor rekening van de aanvrager. Wanneer alle geselecteerde resten zijn onderzocht, kan worden gestart met de bouw.

6. Literatuur

Vermeulen, B., 2015. *Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid.* (Interne Rapportages Archeologie Deventer 74), Deventer.

Willemse, N.W., L.J. Keunen, L.M.P. van Meijel & T. Bouma, 2013. *...Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdrongen zijn... Fysisch- en historisch-geografische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer* (RAAP Rapport 2571), Weesp.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan Rozengaarderweg 28 met identificatienummer NL.IMRO.0150.P342-VG01 van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan*:

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

1.3 *aanbouw*:

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

1.4 *aanduiding*:

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

1.5 *aanduidingsgrens*:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *bebouwing*:

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

1.7 *bebouwingspercentage*:

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

1.8 Bed and Breakfast-voorziening:

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

1.9 beroep of bedrijf aan huis:

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

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

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bevoegd gezag:

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

1.14 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;

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.23 detailhandel:

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

1.24 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.25 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;

1.26 gebouw:

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

1.27 hoofdgebouw:

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

1.28 kantoor:

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.29 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.30 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

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

1.31 overkapping:

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

1.32 pand

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

1.33 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.

1.34 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.35 seksinrichting:

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

1.36 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

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

1.37 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;

1.38 voorgevel:

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

1.39 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet van 1 oktober 2010 (Stb. 2008, 496) houdende regel inzake een vergunningsstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.40 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;

1.41 wijziging:

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

1.42 woning/wooneenheid:

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

1.43 zorginstelling

een instelling waarvan de bewoners voortdurende verzorging of verpleging nodig hebben;

1.44 zorgwoning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 *de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:*

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

2.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

2.3 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 *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.

2.5 *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.

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel Beroep of bedrijf aan huis;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.3.1;

met de daarbij behorende

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1.000 m², niet meer dan 100 m² bedragen;
 3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m², niet meer dan 150 m² bedragen.

3.2.2 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 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m bedragen, of niet meer dan 0,50 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;

- f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
 - 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m² 0 m bedragen;
 - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. overkappingen dienen op minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan worden gebouwd met dien verstande dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan niet meer dan 1 m mag bedragen.

3.3 *Afwijken van de gebruiksregels*

3.3.1 *Bevoegdheid*

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

3.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Archeologisch rapport

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

- met een oppervlakte groter dan 1000 m²;
- waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 4.1 , verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
 1. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
 2. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

4.2.2 Koppelen voorschriften

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

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

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

4.3.1 Vergunningplicht

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

- op en in de gronden als bedoeld in artikel 4.1 , en

- over een oppervlakte groter dan 1000 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

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

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

4.3.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

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

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

4.3.3 *Archeologisch rapport*

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

4.3.4 *Toepassingsvoorwaarden*

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

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologie - 2' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 *Bestaande afstanden en maten*

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, locatie of afstand van bouwwerken, die rehtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 1 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, locatie of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

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

7.3 *Kleinschalige kinderopvang*

7.3.1 *Gebruiksregels*

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

- a. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;

- b. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben.

7.3.2 Toepassingsbereik

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing op:

- a. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen), die geheel of gedeeltelijk ligt binnen de bestemming 'Leiding-gas'
- b. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen de aanduiding 'Veiligheidszone-LPG of Veiligheidszone - Munitie';
- c. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een straal van 160 meter vanaf gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - risicobron';
- d. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een jaargemiddelde magneetveld langs hoogspanningslijnen hoger dan 0,4 microtesla (μT).

7.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen

- a. Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in Bestemmingsregels sprake is van een parkeerbehoefte, dan moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vaststaan dat in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer” en de “Nota parkeernormen”.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels en de “Nota parkeernormen” worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

7.5 Laden en lossen

Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels sprake is van behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, dan moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

9.1.1 *Algemeen*

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

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

9.1.2 *Bevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 9.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 *Uitzondering*

Artikel 9.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 *Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik*

9.2.1 *Algemeen*

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

9.2.2 *Verbod verandering gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, 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.

9.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.2.4 Uitzondering

Artikel 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

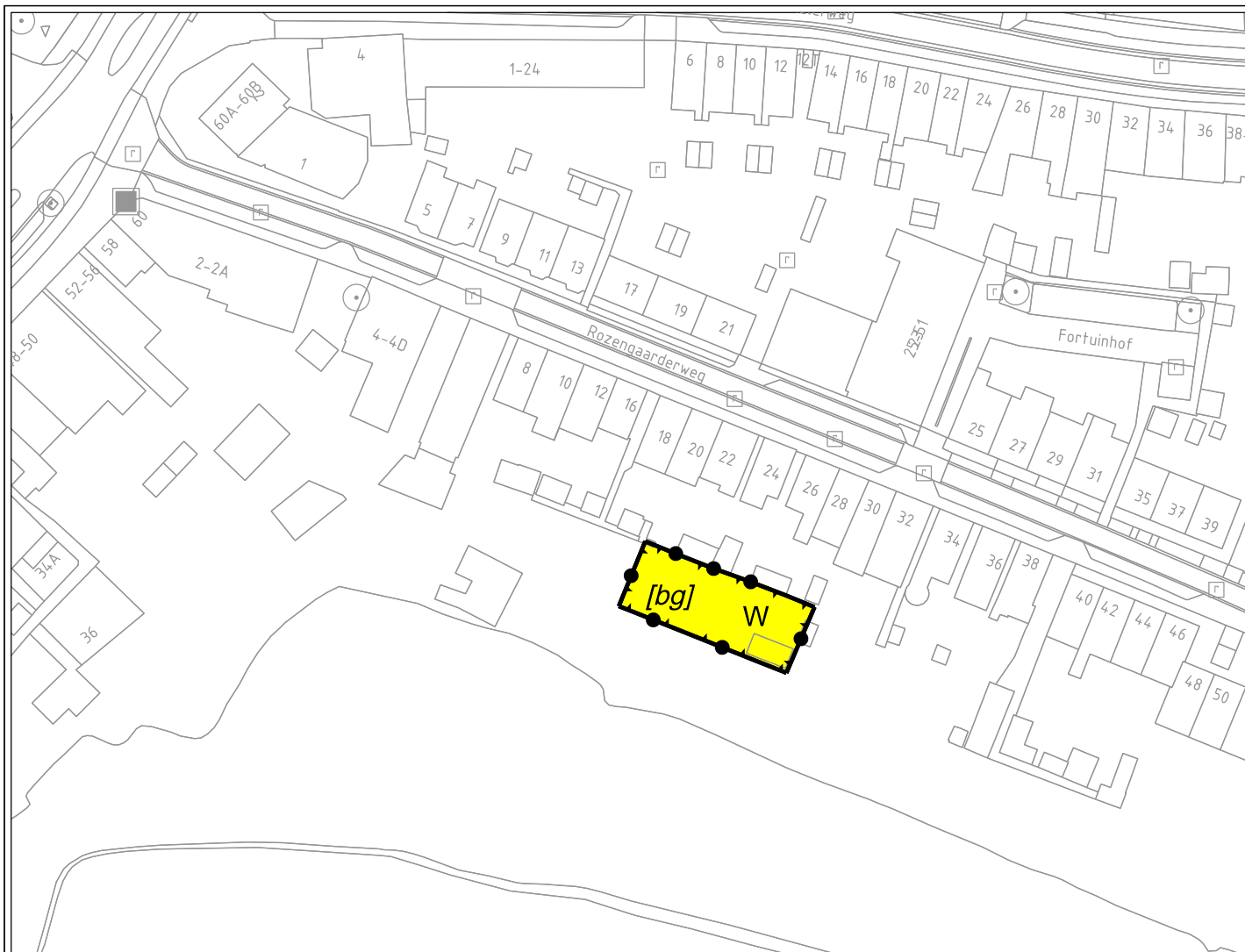
Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Rozengarderweg 28'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfs- en beroepsactiviteiten aan huis

Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

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



Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen



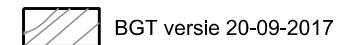
Wonen

Bouwaanduidingen



bijgebouwen

Overige verklaring



BGT versie 20-09-2017



opdrachtgever:
PROJECTEN, REALISATIE EN ONTWIKKELING

bestemmingsplan:
Rozengaardenweg

Analoge verbeelding

schaal: 1:1000	afm.: A4
status: ontwerp	get.: R.M.
datum: 20-09-2017	opdr.: J.O.
projectnummer: E6012185	blad: 1 van 1
plan id: NL.IMRO.0150.P342-OW01	



Stadhuis
Grote Kerkhof 1
7411 KT Deventer
tel. (0570) 693911
fax (0570) 693429
e-mail: gemeente@deventer.nl

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Rozengaarderweg 28
Voorstelnummer	2018-000849
Raadstafel d.d.	20 juni 2018
Raadsvergadering	27 juni 2018

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 mei 2018
nummer 2018-000849.

BESLUIT

- 1 Het bestemmingsplan 'Rozengaarderweg 28' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P342-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BAG;
- 2 geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de indieners van de zienswijze schriftelijk op de hoogte zijn gesteld van het besluit, en met uitzondering van de vertrouwelijke bijlage.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2018

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. S.J. Peet

ir. A.P. Heidema

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan

Agendapunt

Voorstelnummer: 2018-000849

Team: ROB

Portef.houder:

Weth. Grijzen

BenW-besluit d.d.:

20-juni-2018

Voorstel

Wij stellen u voor om:

- 1 Het bestemmingsplan 'Rozengaarderweg 28' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P342-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BAG;
- 2 geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de indieners van de zienswijze schriftelijk op de hoogte zijn gesteld van het besluit, en met uitzondering van de vertrouwelijke bijlage.

Kern van het raadsvoorstel

De bewoner aan de Rozengaarderweg 28 heeft het betreffende perceel met de enkelbestemming 'Recreatie - Volkstuin' achter de woning gekocht in 1995 behorende bij de woning en gebruikt dit als tuin. Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik achter het perceel Rozengaarderweg 28 veranderd naar wonen. in de lijn die eerder al is ingezet met het bestemmingsplan "Voorstad-Oost / Rielerenk".

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch regelen van het gebruik van het perceel achter de woning. Het perceel met de bestemming recreatie-volkstuin is bestemd voor volkstuinen met daarbij horende paden. Het huidige gebruik als tuin past hier niet in.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Argumenten ten behoeve van de raad

Beslispunt 1 vaststellen bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wijzigen we de bestemming naar wonen, zodat het huidige gebruik voortgezet kan worden. Door deze wijziging wordt het erf van de Rozengaarderweg 28 vergroot. Meerdere percelen aan de Rozengaarderweg hebben deze wijziging al doorgevoerd in een eerder bestemmingsplan wijziging.

Het plan biedt geen mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe hinder veroorzakende bedrijfsmatige activiteiten of het oprichten van nieuwe gevoelige functies.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze hebben niet geleid tot het aanpassen van het plan.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd.

Binnen dit bestemmingsplan is geen sprake van aangewezen bouwplannen, waardoor de gemeente niet verplicht is om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de legesverordening. Het is dan ook niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Beslispunt 3

de nota en het besluit openbaar te maken.

Ketenpartners/ participatie

De provincie Overijssel en Waterschap hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële consequenties

Alle kosten zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De kosten voor het plan worden verrekend met de leges verordening. voor de planschade risico's is een overeenkomst getekend.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

M. Kossen

ir. A.P. Heidema

Bijlagen

1. bestemmingsplan Rozengarderweg 28 (toelichting, regels, verbeelding en de nota
zienswijzen)

ONTWERP

G. Kremer
Rozengaarderweg 20
7416 BN Deventer

Deventer, 2 februari 2018

Gemeente Deventer
t.a.v. College B&W
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

GEMEENTE DEVENTER		Port.
Nr	306778	
Ontv.	05 FEB 2018	Secr.
to	P. Ko	
Ontvangstempel		OK

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rozengaarderweg 28

Geachte heer, mevrouw,

Ik ben het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Rozengaarderweg 28. Het plangebied is gelegen achter mijn woning. In de plantoelichting is overwogen dat het gedeelte dat wordt herbestemd reeds als tuin in gebruik is en dat er derhalve nagenoeg geen wijziging plaatsvindt. Ik ben het daar niet mee eens. Voor zover het als tuin in gebruik is geweest, was dat op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Er zou derhalve sprake zijn geweest van strijdig gebruik, hetgeen tot handhaving in plaats van bestemmingsplan wijziging had moeten leiden. Geconcludeerd moet worden dat de bestemming niet behoorde tot de woonbestemming en derhalve ook niet als zodanig kon worden gebruikt.

Het gelijktrekken van de woonbestemming met andere percelen aan de Rozengaarderweg niet juist. Overige percelen aan deze weg hebben van oudsher diepere tuinen en hebben van oudsher een woonbestemming. Kadastraal is veelal ook sprake van 1 perceel. Ik ben van mening dat op juiste gronden in het verleden is beslist dat het perceel achter haar woning geen woonbestemming diende te krijgen. In de plantoelichting wordt ten onrechte niets overwogen ten aanzien van de wijziging ten opzichte van het vigerend plan. Niet wordt aangegeven waarom men de bestemming die bewust is gekozen nu wijzigt en waarom de inzichten ten opzichte van het eerdere plan zijn gewijzigd.

Daarnaast ben ik van mening dat het wijzigen van de bestemming tot gevolg zal hebben dat er ter plaatse van het plangebied en achter de woning van Rozengaarderweg 28 een enorme toename van verharding zal kunnen plaatsvinden (al dan niet vergunningsvrij). Volgens mij staat de bestemming volkstuin-recreatie in het huidige bestemmingsplan bebouwing toe tot maximaal 15 m³ en neemt dat conform de bestemming wonen van het ontwerp-bestemmingsplan toe tot 75 m² bijgebouw (met een maximale nokhoogte van 5 meter in geval van een pultdak). Onder voorwaarden zou die 75 m² aan bijgebouw vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd. Ook nemen de uitbouwmogelijkheden van de bestaande woning aan de Rozengaarderweg 28 enorm toe doordat het maximale bebouwingspercentage niet meer wordt gerelateerd aan circa 100 m² maar aan circa 400 m².

Het ontwerp-bestemmingsplan schept dus enorme mogelijkheden voor bebouwing zowel ter plaatse van plangebied als achter de woning van Rozengaarderweg 28 met voor mij beperking van mijn woongenot, beperking van het uitzicht vanuit mijn perceel in zuidelijke en oostelijke richting en kans op extra wateroverlast.

De wateroverlast behoeft enige toelichting. In de huidige situatie is er bij extreme regenbuien sprake van "water op straat" in de Rozengaarderweg. In de Rozengaarderweg hebben we een gemengd rioolstelsel. Als met het nieuwe bestemmingsplan extra verharding (ter plaatse van plangebied en/of achter de woning van Rozengaarderweg 28) wordt toegestaan dan kan dat leiden tot extra belasting

van de riolering en dus extra wateroverlast. Los van de wateroverlast bij extreme regenbuien in de Rozengaarderweg staat het zomaar toestaan van extra verharding haaks op de noodzaak het verharde oppervlak in de steden terug te brengen vanwege het vaker en harder regenen als gevolg van de klimaatverandering.

Ik vrees dat mijn woning in waarde daalt na realisering van de al dan niet vergunningvrije bouwplannen. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om het plan te heroverwegen teneinde de kans op planschade te voorkomen.

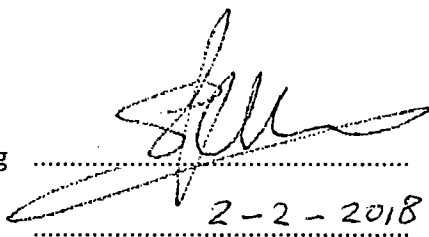
Ik vraag u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. En anders vraag ik u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

Uiteraard ben ik bereid mijn zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

G. Kremer

handtekening

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Kremer', written over a horizontal dotted line.

datum

2-2-2018

Gemeente Deventer

02 FEB 2018

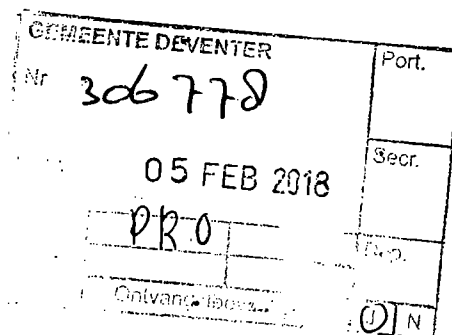
Gemeente Deventer
T.a.v. College B&W
Postbus 500

7400 GC DEVENTER

Jan Ponsioen & Monique van Tetterode
Rozengaarderweg 24
7416 BN Deventer

Deventer, 2 februari 2018

Gemeente Deventer
t.a.v. College B&W
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER



Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rozengaarderweg 28

Geachte heer, mevrouw,

Wij zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Rozengaarderweg 28. Het plangebied is gelegen achter onze woning. In de plantoelichting is overwogen dat het gedeelte dat wordt herbestemd reeds als tuin in gebruik is en dat er derhalve nagenoeg geen wijziging plaatsvindt. Wij zijn het daar niet mee eens. Voor zover het als tuin in gebruik is geweest, was dat op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Er zou derhalve sprake zijn geweest van strijdig gebruik, hetgeen tot handhaving in plaats van bestemmingsplan wijziging had moeten leiden. Geconcludeerd moet worden dat de bestemming niet behoorde tot de woonbestemming en derhalve ook niet als zodanig kon worden gebruikt.

Het gelijktrekken van de woonbestemming met andere percelen aan de Rozengaarderweg niet juist. Overige percelen aan deze weg hebben van oudsher diepere tuinen en hebben van oudsher een woonbestemming. Kadastraal is veelal ook sprake van 1 perceel. Wij zijn van mening dat op juiste gronden in het verleden is beslist dat het perceel achter haar woning geen woonbestemming diende te krijgen. In de plantoelichting wordt ten onrechte niets overwogen ten aanzien van de wijziging ten opzichte van het vigerend plan. Niet wordt aangegeven waarom men de bestemming die bewust is gekozen nu wijzigt en waarom de inzichten ten opzichte van het eerdere plan zijn gewijzigd.

Daarnaast zijn wij van mening dat het wijzigen van de bestemming tot gevolg zal hebben dat er ter plaatse van het plangebied en achter de woning van Rozengaarderweg 28 een enorme toename van verharding zal kunnen plaatsvinden (al dan niet vergunningsvrij). Volgens ons staat de bestemming volkstuin-recreatie in het huidige bestemmingsplan bebouwing toe tot maximaal 15 m³ en neemt dat conform de bestemming wonen van het ontwerp-bestemmingsplan toe tot 75 m² bijgebouw (met een maximale nokhoogte van 5 meter in geval van een puntdak). Onder voorwaarden zou die 75 m² aan bijgebouw vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd. Ook nemen de uitbouwmogelijkheden van de bestaande woning aan de Rozengaarderweg 28 enorm toe doordat het maximale bebouwingspercentage niet meer wordt gerelateerd aan circa 100 m² maar aan circa 400 m².

Het ontwerp-bestemmingsplan scheidt dus enorme mogelijkheden voor bebouwing zowel ter plaatse van plangebied als achter de woning van Rozengaarderweg 28 met voor ons beperking van ons woongenot, beperking van het uitzicht vanuit ons perceel in zuidelijke en oostelijk richting en kans op extra wateroverlast.

De wateroverlast behoeft enige toelichting. In de huidige situatie is er bij extreme regenbuien sprake van "water op straat" in de Rozengaarderweg. In de Rozengaarderweg hebben we een gemengd rioelstelsel. Als met het nieuwe bestemmingsplan extra verharding (ter plaatse van plangebied en/of achter de woning van Rozengaarderweg 28) wordt toegestaan dan kan dat leiden tot extra belasting

van de riolering en dus extra wateroverlast. Los van de wateroverlast bij extreme regenbuien in de Rozengaarderweg staat het zomaar toestaan van extra verharding haaks op de noodzaak het verharde oppervlak in de steden terug te brengen vanwege het vaker en harder regenen als gevolg van de klimaatverandering.

Wij vrezen dat onze woning in waarde daalt na realisering van de al dan niet vergunningvrije bouwplannen. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om het plan te heroverwegen teneinde de kans op planschade te voorkomen.

Wij vragen u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. En anders vragen wij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

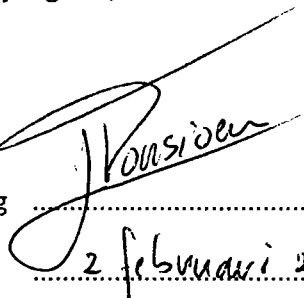
Uiteraard zijn wij bereid onze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Jan Ponsioen

handtekening

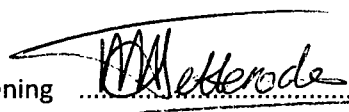
datum


.....
2 februari 2010

Monique van Tetterode

handtekening

datum


.....
2 februari 2018

Gemeente Deventer

02 FEB 2018

Gemeente Deventer
H.a.v. College B&W
Postbus 500
7400 GC DEVENTER

AANTEKENEN
Deventer
t.a.v. College B&W
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

GEMEENTE DEVENTER		Port.
Nr.	306778	
Ontv.	23 JAN 2018	Secr.
Afd.	PRO.	Dep.
Kopie		
Ontvangstbevestiging		J N

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

12 januari 2018

Ons zaaknummer

R215270060

Behandeld door

J.T.F. van Berkel

Onderwerp

zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Rozengaarderweg 28

Uw kenmerk

Dinsdag afwezig

Geachte heer, mevrouw,

Heer H.J.J. Schiphorst en Mevr. T.A.M. Schiphorst, Rozengaarderweg 26, 7416 BN in DEVENTER, vroegen ons om juridische hulp.

Cliënten zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Rozengaarderweg 28

Het plangebied is gelegen achter de woning van cliënten. Dit plan heeft voor hen nadelige gevolgen en niet enkel achter hun perceel. De zienswijze licht ik toe in deze brief.

In de plantoelichting is overwogen dat het gedeelte dat wordt herbestemd reeds als tuin in gebruik is en dat er derhalve nagenoeg geen wijziging plaatsvindt.

Cliënten zijn het hiermee niet eens. In dit verband wijzen cliënten erop dat voor zover het als tuin in gebruik is geweest, zulks op grond van het bestemmingsplan niet was toegestaan. Er zou derhalve sprake zijn geweest van strijdig gebruik, hetgeen tot handhaving in plaats van bestemmingsplanwijziging had moeten leiden.

Daarnaast zijn cliënten van mening dat het wijzigen van de bestemming tot gevolg zal hebben dat er ter plaatse maar ook naast het perceel van cliënten, een enorme toename van verharding zal kunnen plaatsvinden (al dan niet vergunningsvrij). In de plantoelichting is hiermee onvoldoende dan wel geen rekening mee gehouden.

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënten

Nu het bestemmingsplan toestaat dat er bebouwing achter de woning wordt opgericht, is het planologisch mogelijk dat het volledige uitzicht vanuit het perceel van cliënte wordt ontnomen.

Vervolg op de brief van
12 januari 2018

Bestemd voor

Bladnummer
2

Daarnaast is het mogelijk (omdat het bebouwingsgebied wordt vergroot) om achter de woning van Rozengaarderweg 28) vergunningsvrij bouwwerken (aan de woning) te realiseren. Cliënten zijn er mee bekend dat de initiatiefnemer plannen heeft om vergunningsvrij (op de erfgrans) bouwwerken te realiseren als gevolg waarvan een afvoer van cliënten niet langer meer bruikbaar is en zou worden verwijderd.

Plantoelichting

In de plantoelichting wordt aangegeven dat medewerking wordt verleend omdat er reeds feitelijk gebruik wordt gemaakt van het perceel als ware het tuin. Ten eerste bestrijden cliënten deze lezing en ten tweede wijzen zij erop dat dit dan een strijdig gebruik moet zijn geweest. Geconcludeerd moet worden dat de bestemming niet behoorde tot de woonbestemming en derhalve ook niet als zodanig kon worden gebruikt.

Overigens is het gelijktrekken van de woonbestemming met andere percelen aan de rozengaarderweg niet juist. Overige percelen aan deze weg hebben van oudsher diepere tuinen en hebben van oudsher een woonbestemming. Kadastraal is veelal ook sprake van 1 perceel. Cliënten zijn van mening dat op juiste gronden in het verleden is beslist dat het perceel achter hun woning geen woonbestemming diende te krijgen.

In de plantoelichting wordt ten onrechte niets overwogen ten aanzien van de wijziging ten opzichte van het vigerend plan. Niet wordt aangegeven waarom men de bestemming die bewust is gekozen nu wijzigt en waarom de inzichten ten opzichte van het eerdere plan zijn gewijzigd.

Het plan dreigt schaduwhinder te veroorzaken

De uitvoering van het bouwplan zorgt voor een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënten. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Cliënten vrezen voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoekt de gemeente vooraf in kaart te brengen in hoeverre de lichtinval kan worden beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen.

Cliënten zijn dat de woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Vervolg op de brief van
12 januari 2018

Bestemd voor

Bladnummer
3

Cliënten vragen u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen

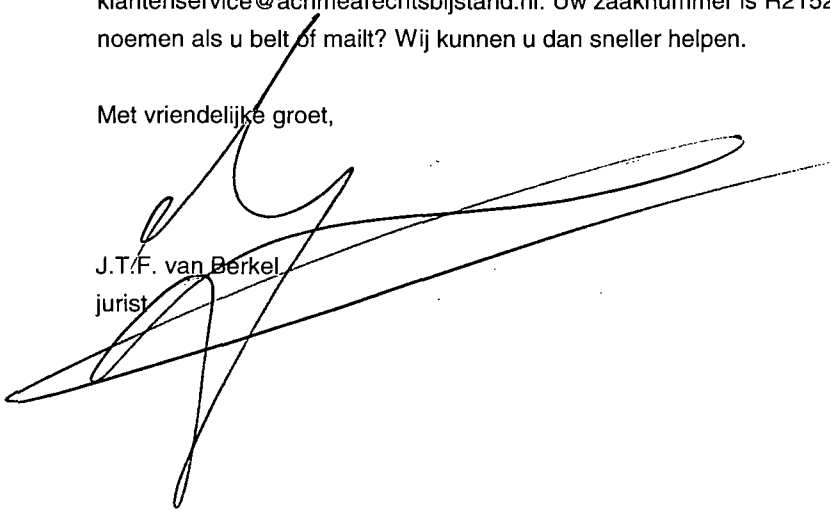
En anders vragen zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

Bel of mail ons gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Uw zaaknummer is R215270060. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

J.T.F. van Berkel
jurist





Ontwerp bestemmingsplan Rozengaarderweg 28



Het college van burgemeester en wethouders van Deventer deelt mee dat van donderdag 28 december tot en met woensdag 7 februari 2018 voor een ieder ter inzage ligt:

- het ontwerp bestemmingsplan Rozengaarderweg 28.

Inhoud

Aan de Rozengaarderweg 28 is een strook grond bestemd voor volkstuinen al jaren in gebruik als tuin. De eigenaar wil deze bestemming graag wijzigen naar de bestemming Wonen. De wijziging naar bestemming Wonen van de buurtpercelen is meegenomen in het vorige bestemmingsplan. In de lijn van het bestemmingsplan Voorstad Oost Rielerenk wordt de bestemming voor het perceel Rozengaarderweg 28 door dit bestemmingsplan ook gewijzigd naar Wonen.

Inzien

Het ontwerp bestemmingsplan kunt u inzien op:

• <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0150.P342-OW01>

• De digitale bestanden van het bestemmingsplan zijn beschikbaar gesteld op <http://ruimtelijkeplannen.deventer.nl/plans/NL.IMRO.0150.P337-/NL.IMRO.0150.P342-OW01/>

Het ontwerp bestemmingsplan kunt ook u inzien op:

• <http://www.deventer.nl/bestemmingsplannen> onder het kopje 'in procedure zijnde bestemmingsplannen'.

Ook kunt u het ontwerp bestemmingsplan inzien tijdens de openingstijden bij :

• Publiekscontacten, Grote Kerkhof 1.

Reageren

Het ontwerp bestemmingsplan 'Rozengaarderweg 28' ligt van 28 december 2017 tot en met 7 februari 2018 ter inzage.

U kunt tot en met woensdag 7 februari 2018 reageren

Lees hieronder hoe u op de stukken kunt reageren.

Als u een reactie wilt geven op het ontwerp bestemmingsplan 'Rozengaarderweg 28' dan brengt u een **zienswijze** in.

• Stuur uw **schriftelijke** zienswijzen aan:

het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

t.a.v. het team Projecten Realisatie en Ontwikkeling ,

Postbus 5000,

Handwritten note: $\sqrt{= 30} / 1$



7400 GC Deventer

o.v.v. 'zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Rozengaarderweg 28'

- Dien uw zienswijze **digitaal** in via:

www.deventer.nl/bezwaar.

- Maak uw zienswijze **telefonisch** kenbaar te maken bij Jesse Oosterloo, telefoon 14 0570.

Het is helaas niet mogelijk om uw zienswijzen via e-mail in te dienen.

Wat gebeurt er met uw reactie?

Na de inzage periode van zes weken worden alle reacties samengevat en van een standpunt voorzien in een zogenaamde "zienswijzennota". Mogelijk worden de plannen op onderdelen aangepast. Vervolgens worden de plannen ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het vervolg

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, is er de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

achmea  rechtsbijstand

PostNL

Afz. 3500 AP 602



PostNL
Port Betaald
Postage
Pays-Bas

€8,40

NEDERLAND

22.01.18

NetSet FR 940024

ISG Legal Professionals
Iuclideslaan 251, 3584BV UTRECHT



R Aangetekend

D-A-1

recommandé

✓L

3SRDAA701093129

Gemeente Deventer
College B&W
Postbus 5000
7400GC DEVENTER



3SRDAA701093129

F 4404

Van: [Ineke van Valburg](#) namens [mr. F. Postma](#)
Aan: [Gemeente Deventer](#)
Onderwerp: Wisse/Gemeente Deventer [DH-2659664]
Datum: 6 februari 2018 15:13:36
Bijlagen: [Zienswijze .pdf](#)

Geachte heer, mevrouw,

Ik verwijs u naar de bijlage.

Met vriendelijke groet,

Fonny Postma



Mw. Mr. F. Postma | **De Haan Advocaten & Notarissen** | Tesselschadestraat 10, 8913 HB Leeuwarden
Postbus 851, 8901 BR Leeuwarden | ☎ +31(0)58 2121075 | 📠 +31(0)58 2126449 | 06 31042093
✉ f.postma@dehaanlaw.nl | 🌐 www.dehaanlaw.nl

Wilt u bestanden veilig naar mij sturen, gebruik dan onderstaande link.

www.dehaanlaw.nl/bestandenadvocatuur

Onze organisatie maakt vanwege strenge beveiligingseisen geen gebruik van WeTransfer / Dropbox / e.d.

Aangetekend

Gemeente Deventer
College van B&W de gemeente Deventer,
t.a.v. het team Projecten Realisatie en Ontwikkeling
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Tevens per e-mail: gemeente@deventer.nl
Tevens per fax: 0570-693337

Datum

6 februari 2018

Onze referentie

FP\ivv\18000057 Wisse / Gem. Deventer

Uw referentie

Ontwerp-bestemmingsplan Rozengaarderweg 28

Advocaat

mevrouw mr. F. Postma

E-mail

f.postma@dehaanlaw.nl

secretaresse

I. van Valburg

Direct nummer: +31 (0)58 294 85 07

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij bericht ik u namens mijn cliënten, de heer M.W. Wisse en mevrouw B.H.M. Boevenbrink, wonende aan de Rozengaarderweg 30 (7416 BN) te Deventer.

Namens cliënten dien ik hierbij een zienswijze in betreffende het ontwerp-bestemmingsplan Rozengaarderweg 28 (hierna: het ontwerp).

Feiten

De grond achter de woningen van cliënten is thans 'Recreatie – volkstuin'. Middels het ontwerp wordt aan deze grond de bestemming 'wonen' toegekend. De bedoeling is het gebruik als tuin toe te staan, nu de grond al een poos als tuin en niet als volkstuin wordt gebruikt.

Zienswijze

Wanneer de bestemming van de grond wordt aangepast, neemt de omvang van het perceel aan de Rozengaarderweg 28 in sterke mate toe. Daarmee nemen ook de uitbreidingsmogelijkheden op basis van de kruimelgevallenlijst op basis van het Bor toe. Het bouwperceel bedraagt dan circa 400m². De vergunningvrije bouwmogelijkheden zijn daarmee zeer omvangrijk.

Dit levert voor cliënten zeer nadelige gevolgen op. Zo zal sprake zijn van schaduwwerking, inbreuk op de privacy en beperking van het uitzicht. Daarnaast speelt voor cliënten een rol dat de waarde van hun woning zal dalen, dat het gebruik van het recht van overpad dat ten laste van het perceel van cliënten geldt intensiever zal worden gebruikt.



In het ontwerp is met voorgenoemde uitbreidingsmogelijkheden onvoldoende rekening gehouden, terwijl dit van groot belang is bij de beoordeling van het plan. De ruimtelijke uitstraling van de wijziging van de bestemming is onvoldoende onderbouwd, nu met de vergunningvrije bouw mogelijkheden onvoldoende rekening is gehouden. Onder andere eerdergenoemde gevolgen m.b.t. privacy en beperking van het uitzicht zijn daarbij van belang, maar ook problemen met afwatering van het perceel en de omliggende percelen zullen problemen opleveren. Hieromtrent is in het ontwerp niets opgenomen. Het ontwerp is daarmee in strijd met art. 3.1 Wro, nu geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening binnen het ontwerp.

Dit maakt ook dat de belangen van cliënten onvoldoende zijn meegewogen, aangezien zij veel overlast kunnen ondervinden na de bestemmingswijziging. Het ontwerp is daarom in strijd met art 3:4 lid 2 Awb.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan het ontwerp niet worden vastgesteld. Verzocht wordt het voorgaande mee te nemen bij de beslissing omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorts verzoek ik u mij op de hoogte te houden van de voortgang van de besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

F. Postma

**College van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
t.a.v. het team Projecten Realisatie en Ontwikkeling**

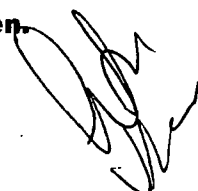
GEMEENTE DEVENTER		Port.
Nr	306778	Jacr.
07 FEB 2018		Dep.
Afd.	OU	Ontwerp-afdeling
Kopie		

Zienswijze Ontwerp-bestemmingsplan Rozengaarderweg 28, 7416BN-Deventer

Bewoner Rozengaarderweg 28 Deventer wil met de bestemmingswijziging (bestemmingsplan Rozengaarderweg 28, ontwerp 2017-12-22, NL.IMRO.0150.P342-OW01) het gebruik als tuin formaliseren. Wij zijn het niet eens met deze wijziging gezien de toegenomen mogelijkheden voor uitbouw van het hoofdgebouw op perceel 5885 en/of bouw van bijgebouwen op perceel 15157 die de bestemmingswijziging in zijn huidige vorm mogelijk maakt.

Waarom zijn wij het er niet mee eens:

- **In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt vermeld dat meerdere woningen deze wijziging al hebben doorgevoerd. Deze destijds doorgevoerde wijziging wat betreft perceel 15158 achten wij ten onrechte doorgevoerd gezien dit een haaks op het woonperceel gelegen kavel betreft en altijd al dienst deed als tuin. Wij vinden de destijds doorgevoerde wijziging dan ook geen rechtvaardiging voor de voorgenomen wijziging.**
- **Naar ons weten is er geen enkel probleem met het huidige gebruik als tuin in relatie tot de geldende bestemming volkstuin-recreatie (bestemmingsplan Voorstad-Oost / Rielerenk, vastgesteld 2012-05-24, NL.IMRO.0150.D116-VG01).**
- **Er is bij ons niet bekend dat de gemeente hiervoor handhavend wil optreden.**
- **Voor zover ons bekend zijn er vanuit de omwonenden richting de gemeente ook geen verzoeken tot handhaving gedaan vanwege verondersteld strijdig gebruik van de grond.**
- **De bewoner van Rozengaarderweg 28 in de huidige situatie veel overlast geeft:**
 - **naaktrecreatie**
 - **luidruchtige en soms vieze praatjes in de jacuzzi vaak ook op doordeweekse avonden tot 1.00u 's nachts**
 - **hoge boom met veel schaduwwerking voor de omwonenden**
 - **psychische labiliteit met gevaar voor zichzelf en omgeving**
- **Het lijkt erop dat de enige de echte reden van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging is gelegen in de wens om de (uit)bouw mogelijkheden te vergroten. Dat dit zeer aannemelijk is kan worden afgeleid uit de volgende zaken:**
 - **In het voorjaar van 2017 een, door de bewoner van Rozengaarderweg 28 ingeschakelde, aannemer de burens informeerde over een over enkele dagen te starten uitbouw van de woning. Het bleek dat men vergunningvrij wilde uitbouwen. Over de diepte van de uitbouw kon de aannemer niet erg concreet zijn, maar zeer vermoedelijk wilde men een grotere uitbouw realiseren dan mogelijk binnen de kaders van vergunningvrij bouwen. De burens hebben de aannemer gezegd er op toe te zullen zien dat de uitbouw zou geschieden binnen de kaders van het vergunning vrij bouwen. Deze verbouwingswerkzaamheden zijn uiteindelijk niet gestart.**



- Enkele maanden geleden heeft de bewoner van Rozengaarderweg 28 zijn zorgen uitgesproken over zijn vader die nu verblijft in een verzorgingstehuis. Hij wilde het liefst een zorgwoning realiseren in zijn tuin zodat hij zelf zijn vader kan verzorgen.
- **Oppervlaktes en dieptes:**
 - Huidige oppervlak perceel 5885 bedraagt circa 100 m²
 - Oppervlak perceel 15157 bedraagt circa 300 m²
 - Na doorvoering bestemmingswijziging bedraagt het bouwperceel in totaal circa 400 m²; Dit conform het feitelijke actuele gebruik na doorvoering bestemmingswijziging (gebaseerd op RvS Uitspraak 201210588/1/A1)
 - De bestemming Wonen staat 60% bebouwing van het bouwperceel toe
- Na doorvoeren van voorgenomen bestemmingsplanwijziging kan de bestaande woning in plaats van de huidige 12,5 meter (60% x 20,9 m) vanaf de voorgevel worden uitgebouwd tot maximaal 31,7 meter (som van diepte huidig woonperceel 5885 en perceel 15157).

Nadelen van deze extra uitbouwmogelijkheid zijn:

- Extra schaduw
- Vermindering van uitzicht
- Vermindering van privacy
- Mogelijkheid tot meer kamerverhuur
- Diepte uitbouw staat in geen verhouding tot omliggende woningen/uitbouwen
- Bij ongelijkmatige uitbouwmogelijkheden neemt naar verwachting de geluidsoverlast van de trein toe door weerkaatsing
- Bij volledige uitbouw verplaatst het rumoerige tuinleven van de bewoners van nummer 28 zich naar perceel 15157 en zal tot een toename overlast leiden (naaktrecreatie, luidruchtige en soms vieze praatjes in de jacuzzi vaak ook op doordeweekse avonden soms tot wel 1.00u 's nachts) voor Rozengaarderweg 20 t/m 26 en 30 t/m 32.
- Verlegging van het recht van overpad in de tuinen van Rozengaarderweg 30 en 32, waardoor de bewoner van 28 op een dieper punt de tuin in komt en over een grotere lengte door de tuin van nummer 30 of 32 moet lopen.
- Waardevermindering
- Toename wateroverlast in de straat bij hevige regen (extra verharding)
- **Op perceel 15157 conform de huidige bestemming een gebouw kan worden gerealiseerd van 15 m² maar na de bestemmingswijziging vergunningsvrij een bijgebouw kan worden gerealiseerd van 75 m² (bouwhoogte 3 m / nokhoogte 5 m) EN dat bijgebouw vergunningvrij een zorgwoning kan zijn.**

Nadelen van deze extra bouwmogelijkheid voor een bijgebouw zijn:

- Extra schaduw
- Vermindering van uitzicht
- Vermindering van privacy
- Nadat de zorgwoning geen functie meer heeft ontstaat de mogelijkheid tot meer kamerverhuur
- Naast de bestaande overlast van jacuzzi nieuwe kansen op allerlei nieuwe luidruchtige wellness initiatieven en toename van overlast

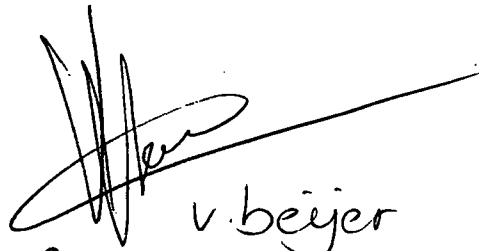
(naaktrecreatie, luidruchtige en soms vieze praatjes in de jacuzzi vaak ook op doordeweekse avonden soms tot wel 1.00u 's nachts) voor Rozengaarderweg 20 t/m 26 en 30 t/m 32.

- Het recht van overpad geldt niet voor perceel 15157 maar de bewoners van Rozengaarderweg 30 en 32 zijn bang dat er op termijn toch sprake zal zijn van verzwaaring het gebruik van recht van overpad een zorgwoning op perceel 15157 (bezoek thuiszorg, ontsluiting scootmobiel e.d.)
- Waardevermindering woningen Rozengaarderweg 20 t/m 26 en 30 t/m 32

Getekend 02-02-2010



LTJ Beyer-Hulshof
Rozengaarderweg 32
7416 bn Deventer.



v. Beijer
Rozengaarderweg 32
7416 bn Deventer.

College van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Deventer

t.a.v. het team

Projecten Realisatie en ontwikkeling

Gemeente Deventer

06 FEB 2018

Reactienota Zienswijzen

Rozengarderweg 28

Gemeente Deventer
Mei 2018

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	1.1 ZIENSWIJZEN	3
	1.2 LEESWIJZER	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	3
	2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	4

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 19 december 2017 besloten het ontwerpbestemmingsplan Rozengaarderweg 28 als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 28 december 2017 tot en met 7 februari 2018 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn drie zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plan.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Rozengaarderweg 28. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording (*cursief* weergegeven).

2 Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Rozengaarderweg 28 heeft ter inzage gelegen van 28 december 2017 tot en met 7 februari 2018. Binnen deze termijn zijn vijf zienswijzen binnen gekomen:

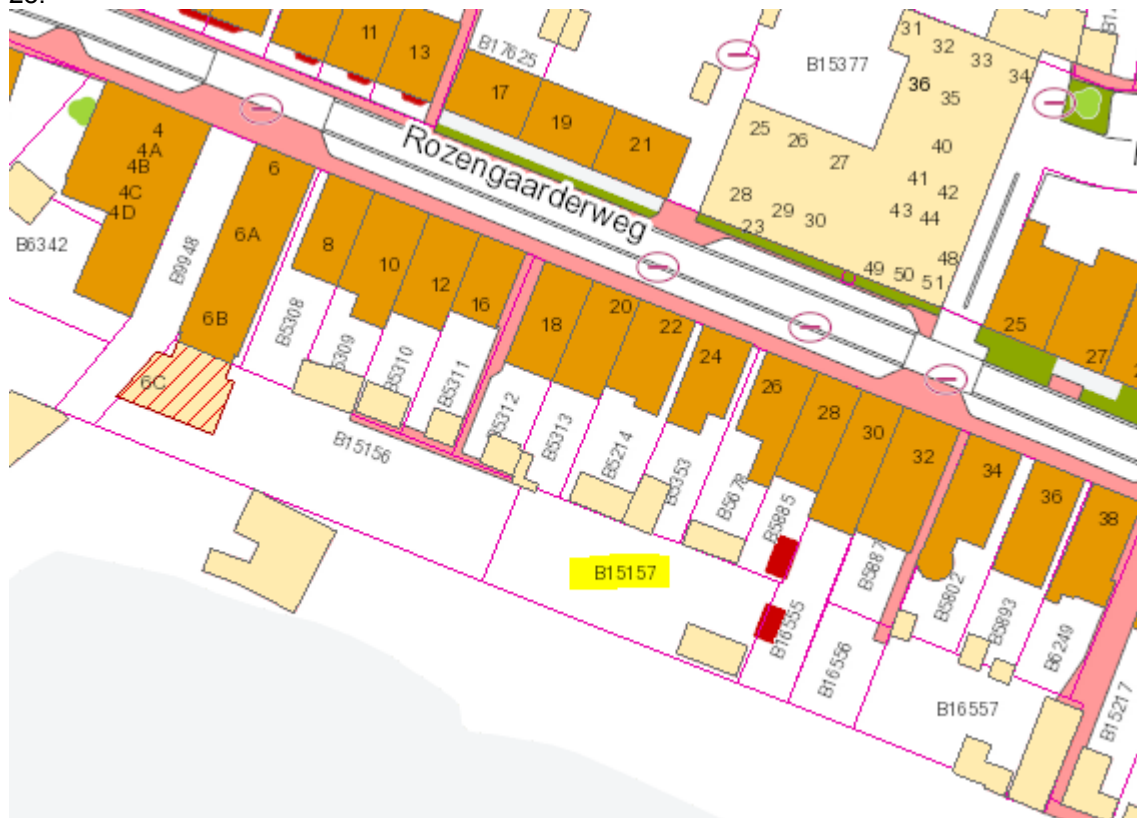
De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en zijn derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

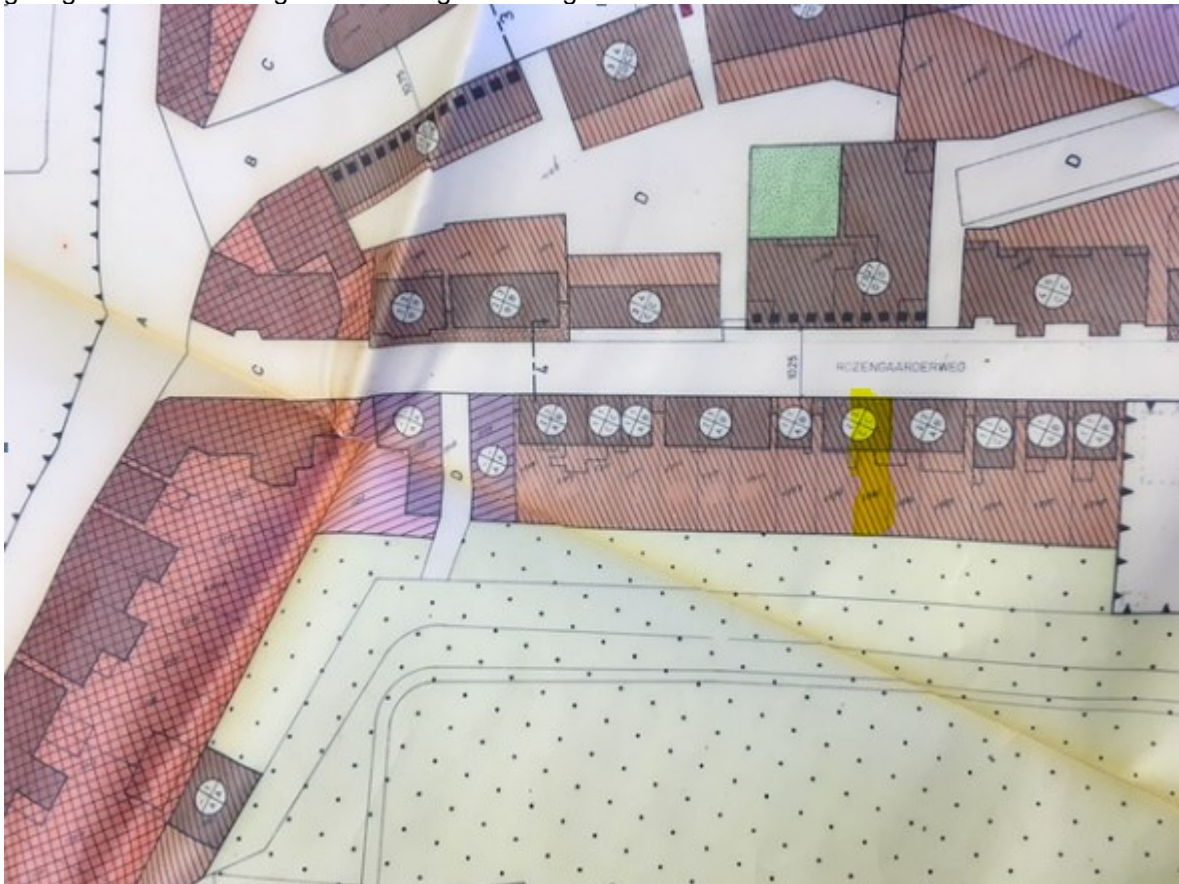
Reclamant	NAW
1	G. Kremer, Rozengaarderweg 20, 7416 BN Deventer
2	Jan Ponsoen & Monique van Tetterode, Rozengaarderweg 24, 7416BN Deventer
3	Heer H.J.J. Schiphorst en Mevr. T.A.M. Schiphorst, Rozengaarderweg 26, 7416 BN Deventer
4	Heer M.W. Wisse en mevrouw B.H.M. Boevenbrink, Rozengaarderweg 30, 7416BN Deventer
5	Mevrouw LTJ Beije-Hulshof en de Heer Beijer, Rozengaarderweg 32 7416BN Deventer

Hieronder een aantal afbeeldingen ter verduidelijking van de situatie.

Het bestemmingsplan gaat over perceel B15157 gelegen ten zuiden van de woning Rozengaarderweg 28.



Ter verduidelijking hieronder een afbeelding van het bestemmingsplan Voorstad Oost 1 uit 1984 de geel gearceerde woning is de Rozengaarderweg 28.



Hieronder de uitsnede uit het bestemmingsplan Voorstad-Oost / Rielerenk vastgesteld in 2012. De blauwe druppel geeft het perceel aan.



Reclamant 1 & 2

Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant geeft aan dat het gebruik van de gronden in strijd is met het vigerend plan hetgeen tot handhaving moet leiden in plaats van een bestemmingsplanwijziging.
- b) Reclamant geeft aan dat de redenering (het gelijktrekken van de achtergrens van de bestemmingen) in dit bestemmingsplan niet juist is. De tuinen aan de Rozengaarderweg verspringen van oudsher. Ook is het in de onderbouwing van het plan niet meegenomen.
- c) Door deze wijziging van het bestemmingsplan kan er een toename van verharding plaatsvinden. Reclamant geeft aan dat er bij extreme regenbuien sprake is van wateroverlast in de Rozengaarderweg. Door deze wijziging kan dat leiden tot extra belasting van de riolering en dus extra wateroverlast. Dit staat haaks op de noodzaak verharding in steden terug te brengen als gevolg van de klimaatverandering.
- d) Reclamant geeft aan dat het perceel door deze bestemmingsplanwijziging meer bebouwing toelaat dan de vorige bestemming. Door deze nieuwe mogelijkheden is er een afname van het woongenot.
- e) Reclamant geeft aan dat er door deze wijziging een waardedaling ontstaat van de woning.

Beantwoording:

- a) *Met deze aanvraag hebben wij ook geconstateerd dat dit perceel in gebruik is als tuin. We zijn van mening dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn voor het gebruik van dit perceel als tuin. Het nieuwe gebruik is onderzocht en er zijn hier geen bezwaren tegen. De naburige percelen zijn in het verleden ook als 'wonen' of 'bedrijf' herbestemd. Deze aanvraag is daarom passend binnen deze ontwikkeling. Daarom werken we mee aan de wijziging van het bestemmingsplan. Handhaving is hier niet aan de orde geweest.*
- b) *De bestemmingsoppervlakte van de bestemming volkstuin is in de loop van de jaren steeds kleiner geworden. De bedrijven en de woningen aan de Rozengaarderweg hebben hier steeds meer van in gebruik genomen. De bestemmingsplannen zijn hier op aangepast. De laatste wijziging is in het vorige bestemmingsplan gewijzigd bij de burens op nummer 30 en 32. Deze lijn wordt met dit bestemmingsplan doorgezet. Deze verschuiving van bestemming is goed te zien in de afbeeldingen van de toelichting in artikel 1.3 geldende bestemmingsplannen. Ter verduidelijking zijn de afbeeldingen uit de toelichting verwerkt in de reactienota.*
- c) *Door deze wijziging van de bestemming is verharding niet uitgesloten. Echter ook binnen de huidige bestemming volkstuin is verharding toegestaan. Het feitelijk gebruik blijft ongewijzigd. Daarnaast geeft de eigenaar van de Rozengaarderweg 28 aan dat het perceel lager ligt dan de woonpercelen aan de Rozengaarderweg. Dus het overtollige water tijdens deze piekmomenten stroomt uit de tuinen naar het perceel en zakt daar de grond in. Deze functie kan gewoon blijven bestaan. De gemeente Deventer geeft een subsidie voor afgekoppelde daken om het huidige regenwater dat op daken valt af te koppelen van het rioolstelsel en in de bodem te laten infiltreren. Dit kan een oplossing zijn voor het waterprobleem in de Rozengaarderweg.*
- d) *Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren indien hier bebouwing opgericht wordt. Dat is op naastgelegen percelen ook gebeurd. Ook zien wij niet in dat dit een afname van het woongenot oplevert. Het perceel is omringd door bijgebouwen en schuttingen van burens hierdoor is zicht op de locatie beperkt.*
- e) *Bij het vermoeden dat onroerend goed door een besluit van de gemeente in waarde vermindert bestaat de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in deze schade. Bij het onderzoeken of er werkelijk sprake is van schade zal de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Meer informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Deventer (Digitaal loket, planschade).*

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Reclamant 3

Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant wijst erop dat er door de gemeente handhavend opgetreden had moeten worden in plaats van het bestemmingsplan te wijzigen. De tuin van de Rozengaarderweg 28 is in strijd met het bestemmingsplan.
- b) Door de wijziging kan er een toename van verharding ontstaan
- c) Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot;
 - 1. Door de nieuwe bestemming is het mogelijk dat het volledige uitzicht vanuit het perceel van reclamant ontnomen wordt, doordat er nu meer bouw mogelijkheden zijn dan met het oude bestemmingsplan.
 - 2. Daarnaast is het mogelijk om direct aan de woning Rozengaarderweg 28 een grotere uitbouw te realiseren doordat het bebouwingsgebied is vergroot.
- d) Het gelijk trekken met de achtergrens van de woonbestemming is volgens reclamant niet juist. Overige percelen hebben de diepe tuin van oudsher en hebben van oudsher een woonbestemming. Deze percelen zijn ook op 1 kadastraal perceel gelegen.
- e) In de toelichting is er geen overweging te lezen waardoor de bestemming volkstuin moet wijzigen naar wonen, en waardoor de inzichten zijn gewijzigd.
- f) Door het bouwplan is er een beperking van de inval van het zonlicht. Hierdoor kan schade aan beplanting ontstaan. Er wordt gevraagd naar een schaduwtekening van het bouwproject om zo in kaart te brengen in hoeverre de lichtinval kan worden beperkt.
- g) Reclamant geeft aan dat er door deze wijziging van het bestemmingsplan de woning in waarde zal dalen.

Beantwoording:

- a) *Met deze aanvraag hebben wij ook geconstateerd dat dit perceel in gebruik is als tuin. We zijn van mening dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn voor het gebruik van dit perceel als tuin. Daarom werken we mee aan de wijziging van het bestemmingsplan. Handhaving is hier niet aan de orde geweest.*
- b) *Zie beantwoording 1&2 antwoord c)*
- c) *De gemeente erkent dit niet.*
 - 1. *Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren indien hier bebouwing opgericht wordt. Dat is op naastgelegen percelen ook gebeurd. Wij zien niet in dat dit een afname van het woongenot oplevert. Het perceel is omringd met bijgebouwen en schuttingen van burens. Daarnaast zijn er geen bouwplannen op het perceel bekend die ervoor zorgen dat er zicht ontnomen gaat worden.*
 - 2. *Het is de bedoeling van de aanvrager om een uitbouw te realiseren zodat er op de begane grond een levensloopbestendige woning gecreëerd kan worden. Doordat zijn erf groter wordt kan hij hierdoor ook meer bebouwen. Vergunningsvrij kan de eigenaar van Rozengaarderweg 28 een uitbouw realiseren even groot als de burens op nummer 30.*
- d) *De beredenering dat de ander woningen van oudsher deze diepe tuin hebben is niet juist. De kadastrale aanduiding van een perceel is niet relevant. Door de jaren heen is deze achtergrens zo ontstaan. Dit is goed terug te zien op de verschillende afbeeldingen van oudere bestemmingsplannen in de toelichting hoofdstuk 1.3. Naarmate de bestemmingsplannen nieuwer worden, wordt er ook steeds meer grond van bestemming moestuin naar wonen of bedrijven omgezet. De laatste wijziging is doorgevoerd bij de burens op nummer 30 en 32. In het bestemmingsplan Voorstad oost is een duidelijke vergroting van de woonpercelen te zien. Deze lijn wordt met dit bestemmingsplan doorgezet.*
- e) *Er is een wijziging in gebruik waar te nemen in de volkstuin achter de woningen aan de Rozengaarderweg. Stukje bij beetje is er steeds meer grond in gebruik genomen door bedrijven en woningen*
 - *Stedenbouwkundig zien wij geen bezwaren. Het is zo gegroeid en de bestemmingsplannen zijn hier op aangepast.*
 - *Deze wijziging sluit goed aan bij omliggende percelen.*
 - *Het feitelijk gebruik is onderzocht er zijn geen bezwaren tegen de verandering.*
- f) *Ofschoon wel duidelijk is dat het de bedoeling is om een uitbouw aan het perceel te maken, is er nog geen concreet bouwplan bekend. Voor zover bekend zal dat in 1 bouwlaag zijn. Vanaf de achtergevel kan er vergunningsvrij 5 meter naar achteren worden gebouwd. Dat is gelijk aan de uitbouw op het perceel Rozengaarderweg 30. Daardoor kan in redelijkheid worden gesteld dat er geen of nauwelijks schaduwwerking mag worden verwacht. Overigens zijn de tuinen op het zuiden gelegen en zal er weinig schade aan beplanting ontstaan.*

- g) *Zie beantwoording reclamant 1&2 onder e.*

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reclamant 4

Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant geeft aan dat er door de toename van de oppervlakte van de woonbestemming, de uitbreidingsmogelijkheden ook toe nemen. Dit levert nadelige gevolgen op voor de omwonenden;
- 1) dit zorgt voor schaduwwerking;
 - 2) inbreuk van de privacy en beperking van het uitzicht;
 - 3) waardedaling van de woningen;
 - 4) dat er door de bestemmingswijziging meer gebruik gemaakt gaat worden van het te verlenen recht van overpad.
- b) Het ontwerp is in strijd met artikel 3.1 van de Wro er is geen goede ruimtelijke onderbouwing;
- 1) de ruimtelijke uitstraling van de wijziging is onvoldoende onderbouwd;
 - 2) er is geen rekening gehouden met de nieuwe bouwmogelijkheden;
 - 3) er is geen rekening gehouden met de afwatering van de percelen.

Beantwoording:

- a) *Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren indien hier bebouwing opgericht wordt.*
- 1) *Zie beantwoording 1&2 onder f*
 - 2) *De tuinen zijn op dit moment dusdanig afgeschermd met schuren en schuttingen dat er weinig zicht is op de locatie. Door deze wijziging van de bestemming zal er op zich geen extra inbreuk van de privacy ontstaan. Om dezelfde reden zien wij niet in dat dit een afname van het woongenot oplevert.*
 - 3) *Zie beantwoording reclamant 1&2 onder e.*
 - 4) *Los van het feit dat een recht van overpad niet in een bestemmingsplan wordt geregeld, laat het bestemmingsplan geen nieuwe functies toe. In die zin kan ook niet worden verwacht dat er een toename van het gebruik van het recht van overpad ontstaan.*
- b) *In de toelichting is deze voorgenomen wijziging onderbouwd, het plan past binnen de geldende beleidskaders en daarnaast zijn er geen milieubelemmeringen;*
- 1) *Er zijn geen ruimtelijke bezwaren voor het gebruik van dit perceel als tuin. Daarom wordt meegewerkt aan de wijziging van het bestemmingsplan.*
 - 2) *Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren indien hier bebouwing opgericht wordt. Ook zien wij niet in dat dit een afname van het woongenot oplevert. Het perceel is omringd met bijgebouwen en schuttingen van burens. Het is de bedoeling van de aanvrager om een uitbouw te realiseren aan de woning zodat er op de begane grond een levensloopbestendige woning gecreëerd kan worden. Doordat zijn erf groter wordt kan hij hierdoor ook meer bebouwen. Vergunningsvrij kan de eigenaar van Rozengaarderweg 28 een uitbouw realiseren van 5 meter vanaf de oorspronkelijke achtergevel, ongeveer even diep als de uitbouw van de burens op nummer 30.*
 - 3) *Zie beantwoording 1&2 antwoord c.*

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Reclamant 5

Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant geeft aan dat er door de toename van de woonbestemming de uitbreidingsmogelijkheden qua bebouwing toenemen.
- b) Dit perceel komt niet in aanmerking om te wijzigen naar de bestemming 'wonen' doordat dit perceel haaks staat op het woonperceel, in vergelijking met andere percelen.
- c) Er zijn geen problemen met het huidige gebruik en het huidige gebruik past binnen de bestemming volkstuin-recreatie.

- d) Er zijn geen handhavingsverzoeken geweest waardoor het gebruik zou moeten wijzigen;
- e) De bewoner van Rozengaarderweg 28 geeft in de huidige situatie veel overlast.
- f) De reden van de voorgenomen wijziging is de wens van de eigenaar van Rozengaarderweg 28 om meer uitbouw mogelijkheden te realiseren. Het perceel wordt groter en daardoor worden de bouw mogelijkheden ook groter.
- g) Nadelen van deze extra bouw mogelijkheden zijn;
 - 1) Extra schaduw, Vermindering van uitzicht, Vermindering van privacy.
 - 2) Mogelijkheid tot meer kamerverhuur.
 - 3) Diepte van de uitbouw staat in geen verhouding tot omliggende woningen/uitbouwen. Bij ongelijkmatige uitbouw mogelijkheden neemt naar verwachting de geluidsoverlast van de trein toe door weerkaatsing van het geluid.
 - 4) Bij volledige uitbouw verplaatst de overlast die de bewoners veroorzaken naar het andere perceel.
 - 5) Verlegging van het recht van overpad in de tuinen van de Rozengaarderweg 30 en 32, waardoor de bewoner van 28 op een dieper punt de tuin in komt en over een grotere lengte door de tuin moet lopen. Ook verwacht reclamant een toename van het gebruik van het recht van overpad door de extra bouw mogelijkheden en het eventueel te plaatsen zorgwoning.
 - 6) Waardevermindering van de woningen.
 - 7) Toename van wateroverlast in de straat bij hevige regen door de extra verharding.

Beantwoording:

- a) *Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren indien hier bebouwing opgericht wordt. Het overgrote deel van de volkstuin is in het bezit van NS Vastgoed B.V. De andere percelen die in bezit zijn van bewoners worden omgezet naar wonen en bedrijven.*
- b) *De ligging en omvang sluit aan bij de verkaveling aan de achterzijde van de Rozengaarderweg. Dit soort verkaveling zie je vaak in stedelijk gebied in oudere woonwijken.*
- c) *De aanvraag komt van de eigenaar van de grond die een ander gebruik beoogt. Dit nieuwe gebruik is beoordeeld. Tegen de voorgenomen wijziging hebben wij geen bezwaren.*
- d) *Zie beantwoording reclamant 1 & 2 onder a.*
- e) *Het is vervelend dat reclamant dit zo ervaart maar de aangegeven overlast staat buiten dit bestemmingsplan.*
- f) *Zie ook beantwoording reclamant 1 & 2 onder d, en ook de beantwoording van reclamant 3 onder c; Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren indien hier bebouwing opgericht wordt. Het perceel is omgeven door schuren en schuttingen en is niet zichtbaar vanaf openbaar gebied. De verkaveling past goed bij de gegroeide structuur in deze wijk.*
- g) *Nadelige gevolgen*
 - 1) *We weten dat de bewoner van Rozengaarderweg 28 plannen heeft om de woning vergunningsvrij uit te bouwen. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren indien hier bebouwing opgericht wordt. Ook zien wij niet in dat dit een afname van het woongenot oplevert. Het perceel is omringd door bijgebouwen en schuttingen van burens waardoor het zicht op de locatie beperkt is. Wij zien daardoor niet in hoe deze wijziging gevolgen heeft voor de privacy. Door deze wijziging is er voor de bewoner op de Rozengaarderweg 28 de mogelijkheid om een vergunningsvrije uitbouw te realiseren even groot als die van de buurman op nummer 30. De woning kan vergunningsvrij uitgebouwd worden tot 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel.*
 - 2) *Kamerverhuur is op dit adres niet aan de orde. In de gemeente Deventer is er beleid dat indien er kamerverhuur plaatsvindt er een omzettingsvergunning nodig is voor het verhuren van kamers. Er loopt geen aanvraag voor kamerverhuur op het adres Rozengaarderweg 28. Het kamerverhuurbeleid zorgt ervoor dat er per postcode gebied niet meer kamerverhuur kan plaatsvinden dan 7,5% van de adressen. Door dit bestemmingsplan neemt het aantal adressen niet toe in de Rozengaarderweg dus de kans op een kamerverhuurpand blijft ongewijzigd;*
 - 3) *De woning kan door deze bestemmingsplanwijziging vergunningsvrij uitgebouwd worden tot 5 meter van de oorspronkelijke achtergevel, ongeveer even ver als de uitbouw van de naastgelegen woning op nummer 30. De huidige situatie is er sprake van ongelijke uitbouw mogelijkheden. Dit neemt niet toe of af door deze wijziging.*
 - 4) *Het is vervelend dat reclamant dit zo ervaart maar de aangegeven overlast staat buiten dit bestemmingsplan.*

- 5) *Recht van overpad wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan laat geen nieuwe functies toe die extra verkeer met zich mee brengen. Hierdoor zal er ook geen toename van het gebruik van het recht van overpad ontstaan. Een verlegging ervan is niet aan de orde. Van een eventuele zorgwoning zijn geen plannen bekend.*
- 6) *Zie beantwoording reclamant 1&2 onder e.*
- 7) *Zie beantwoording 1&2 onder c.*

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.