

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

CHW-Snippergroen2021-OW

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 9-11-2021
Notanummer	: 2021-184
Datum	: 9-11-2021
Programma	: 03-Leefomgeving
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Chw bestemmingsplan Snippergroen 2021_ontwerp_dd20211014.pdf,Ontwerp raadsbesluit vaststelling Chw bestemmingsplan Snippergroen 2021.docx

### Parafering

<li>01-11-2021: Programmamanager</li><li>01-11-2021: Wethouder</li><li>01-11-2021:  
Wethouder</li><li>01-11-2021: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 02-11-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 04-11-2021: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

### Definitieve akkoord

11-11-2021

B & W d.d.: 9-11-2021

### Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp Chw bestemmingsplan Snippergroen 2021
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling Chw bestemmingsplan Snippergroen 2021
3. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp raadsbesluit gedurende zes weken ter inzage te leggen

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

Het college wordt gevraagd in te stemmen met het ter inzage leggen van het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Snippergroen 2021'.

Dit bestemmingsplan komt voort uit het project Snippergroen en is het zesde snippergroen bestemmingsplan van de gemeente Deventer. In het project Snippergroen kunnen bewoners een stukje openbaar groen dat grenst aan hun eigen perceel kopen of huren waardoor het woongenot kan worden vergroot. Voor de gemeente levert de verkoop / verhuur van de gronden geld op. Ook hoeft de gemeente deze gronden niet meer te onderhouden/beheren. Deze opbrengsten en

vermeden kosten zijn reeds ingeboekt als bezuiniging in het kader van Kwestie van Kiezen. Voor de uitgifte van de gronden is een reglement opgesteld waarin voorwaarden zijn opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn 93 percelen opgenomen. Deze gronden zijn getoetst aan het uitgiftereglement voordat ze zijn verkocht of verhuurd. De systematiek van dit bestemmingsplan sluit, net zoals het snippergroen bestemmingsplan van vorig jaar, aan op de systematiek van het 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen'.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het juridisch-planologisch regelen van het gebruik van de verkochte of verhuurde stukjes snippergroen.

### **Kader**

- \* Algemene wet bestuursrecht,
- \* Wet ruimtelijke ordening,
- \* Crisis- en herstelwet.

### **Betrokken partijen en participatie**

Omwonenden kunnen het mogelijk niet eens zijn met de bestemmingsplanherziening, omdat de betreffende gronden niet langer openbaar zullen zijn. Omwonenden hebben de mogelijkheid om op het ontwerpbestemmingsplan hun zienswijzen in te dienen.

#### Provincie

Dit plan valt binnen de provinciale vrijstellingslijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel, aangezien het hier slechts gaat om het in gebruik nemen van kleine stukjes grond als tuin of erf, allen 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

Het plan is afgestemd met het waterschap Drents Overijsselse Delta.

### **Argumenten voor en tegen**

De gemeente raad heeft besloten het project snippergroen uit te voeren. Het opstellen van het bestemmingsplan is een gevolg van het project 'snippergroen'. Een bestemmingsplanwijziging is een randvoorwaarde voor de uitgifte van snippergroen.

#### Percelen snippergroen en hoogspanningsverbinding

De Snippergroenpercelen Burg. Doffegnieslaan 4 Diepenveen', 'Gewestlaan 7 Diepenveen' en 'Schrijvertje 24 Deventer' liggen binnen de magneetveldzone (van de hoofdspansingsverbinding) met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla ( $\mu T$ ). In deze drie gevallen is er sprake van een uitbreiding van een bestaande tuin welke reeds geheel of deels binnen de magneetveldcontour ligt. Er geen sprake van een nieuwe situatie. De percelen worden bestemd met de functie wonen, maar het uitbreiden van het hoofdgebouw is binnen deze percelen niet aan de orde. Er zullen dus geen gebouwen kunnen worden opgericht waarbinnen langdurig kan worden verbleven. Wel kunnen op de percelen bijgebouwen worden opgericht, en de percelen kunnen worden ingericht als tuin. Gezien het voorstaande vindt de gemeente het voor deze drie gevallen verantwoord om in afwijking van het voorzorgadvies uit 2005 deze drie percelen te bestemmen met de functie wonen.

#### Klimaatadaptatie

Het bestemmingsplan is het sluitstuk van het proces en de keuze tot het uitgeven van de percelen wordt veel eerder in het proces gemaakt, aan de hand van de uitgiftekaart en het snippergroenbeleid. De uitgegeven snippergroenpercelen worden volgens de afspraken opgenomen in het bestemmingsplan.

De verkochte en verhuurde snippergroenpercelen krijgen conform de koop /verhuur overeenkomst en het huidige snippergroenbeleid een woonbestemming, zodat deze als tuin kan worden gebruikt. De aanvragers kunnen ervoor kiezen de tuin te verharderen en er bijvoorbeeld een schuur te bouwen. Hierdoor kan meer verharding ontstaan, wat op het gebied van klimaatadaptatie minder wenselijk is.

Het voorkomen van het verharderen van tuinen wordt echter niet in een bestemmingsplan geregeld.

Wel is in de bestemmingsplannen in het stedelijk gebied opgenomen dat bij een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels rekening moet worden gehouden met de aspecten hittestress en klimaatadaptatie. Met deze bepaling wordt getracht de aanvragers bewust te maken van de aspecten hittestress en klimaatadaptatie.

#### **Financiële consequenties en dekking**

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt door gemeentelijke gelden (verkoopopbrengsten) vanuit het project Snippergroen. Het risico op planschade wordt klein geacht.

#### **Openbaarmaking en communicatie**

Het ontwerp bestemmingsplan wordt met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit) gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

#### **Aanpak en uitvoering**

Bij dit collegevoorstel is een ontwerp-raadsvoorstel en een ontwerp-raadsbesluit gevoegd. Deze hoeven in deze fase nog niet naar de raad.

Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gemaakt:

- het ontwerp bestemmingsplan wordt met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit) gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- Na de ter visie legging worden eventuele zienswijzen beantwoord en worden eventuele aanpassingen in het bestemmingsplan verwerkt;
- vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad volgt binnen 12 weken na de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan.

## Chw bestemmingsplan Snippergroen 2021

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	8
1.3	Geldende bestemmingsplannen	10
1.4	Chw bestemmingsplan	10
1.5	Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige bestemming	11
2.3	Juridische Plantoelichting	11
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijks en provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	13
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Waardentoets</b>	<b>15</b>
4.1	Inleiding	15
4.2	Milieu kwaliteitseisen	15
4.3	Ecologie	16
4.4	Cultuurhistorie en monumenten	17
4.5	Water	17
4.6	Leidingen en kabels	18
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Archeologie</b>	<b>21</b>
5.1	Inleiding	21
5.2	Het archeologiebeleid en de regels in dit bestemmingsplan	21
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Juridische aspecten en planverantwoording</b>	<b>25</b>
6.1	Opzet van de regels	25
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
7.1	Inleiding	27
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.3	Economische uitvoerbaarheid	27
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>		<b>29</b>

<b>Bijlage 1</b>	<b>Archeologisch beleidsadvies</b>	<b>31</b>
<b>Regels</b>		<b>51</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>53</b>
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten	57
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Functieregels</b>	<b>59</b>
Artikel 3	Groen	59
Artikel 4	Verkeer	61
Artikel 5	Wonen	62
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Bouwregels</b>	<b>63</b>
Artikel 6	Bouwregel-16	63
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Dubbelbestemmingen</b>	<b>67</b>
Artikel 7	Leiding - Hoogspanningsverbinding	67
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 2	69
Artikel 9	Waarde - Archeologie - 3	71
Artikel 10	Waarde - Archeologie - 4	73
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Gebiedsaanduidingen</b>	<b>77</b>
Artikel 11	milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied	77
Artikel 12	milieuzone - intrekgebied	78
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>79</b>
Artikel 13	Anti-dubbel telregel	79
Artikel 14	Algemene bouwregels	80
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	81
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	84
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	85
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>87</b>
Artikel 18	Overgangsrecht	87
Artikel 19	Slotregel	88



## Toelichting





# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

In de raadsvergadering van 22 juni 2011 heeft de raad een aantal bezuinigingsdoelen vastgesteld. Eén daarvan betreft de verkoop/verhuur van openbaar groen, oftewel Snippergroen. Dit bezuinigingsvoorstel vloeit voort uit het 'Groenbeleidsplan 2007'. In het groenbeleidsplan is aangegeven dat er gekeken moet worden naar de verkoop van Snippergroen. Het wordt belangrijk gevonden dat alle burgers in de gemeente Deventer onder dezelfde condities Snippergroen kunnen kopen of huren. Hiervoor is het 'Uitgifteregelement Snippergroen 2012' vastgesteld. Aan de hand van dit uitgifteregelement is een pilot uitgevoerd in de buurten Het Oostrik, Blauwenoord en Groot Douwel. Vervolgens is deze pilot door het projectteam Deventer geëvalueerd, waarna een aangepast uitgifteregelement met bijbehorende uitgifteprijsen is vastgesteld door B&W. Uitgangspunt voor deze prijsaanpassing is kostendekkendheid in relatie tot de nodige bestemmingsplanherziening. Bovendien komt uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van Snippergroen tegemoet aan de wensen van de kopers/huurders.

Het doel van het project Snippergroen is het behalen van de bezuinigingsopgave. Bezuiniging wordt bewerkstelligd door de verkoop en de verhuur van openbare ruimte en de besparing op het onderhoud van openbaar groen. De incidentele koopopbrengsten worden benut om de incidentele kosten van de projectuitvoering af te dekken. Met de structurele huuropbrengsten (90%) en onderhoudsbesparing (10%) wordt de jaarlijkse bezuinigingsopgave gerealiseerd. Andere doelen van het project Snippergroen zijn: opheffen illegale situaties van openbaar groen, meer rechtsgelijkheid en rechtszekerheid voor burgers, vergroten van het woongenot van burgers, waardestijging van vastgoed en het verhogen van de beeldkwaliteit.

Aan de hand van het aangepaste uitgifteregelement vindt er een projectmatige uitrol over de hele gemeente plaats. Hierbij wordt uitgegaan van een organisch groeiemodel. Er wordt gestart met de wijk Colmschate, waaronder de Vijfhoek en de dorpen Lettele en Okkenbroek. Vervolgens worden Borgele en Platvoet opgepakt. Om de verkoop/huur van Snippergroen juridisch planologisch te regelen is in 2015 het eerste bestemmingsplan Snippergroen vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor 30 afzonderlijke percelen de uitgifte van Snippergroen juridisch planologisch geregeld. In het tweede bestemmingsplan Snippergroen 2016 zijn 33 percelen uitgegeven. In het derde bestemmingsplan 'Snippergroen 2018' zijn 51 percelen veranderd van bestemming, in het bestemmingsplan 'Snippergroen 2019' vervolgens 48 percelen. In het vierde Chw bestemmingsplan 'Snippergroen 2020' zijn 44 percelen aangepast. Inmiddels zijn er opnieuw percelen verkocht of verhuurd. Het gaat om 93 verschillende percelen verspreid over het grondgebied van de gemeente Deventer. In dit Chw bestemmingsplan 'Snippergroen 2021' wordt de uitgifte van deze 93 percelen juridisch planologisch geregeld.

## 1.2 Ligging plangebied

### 1.2.1 Ligging

Het plangebied bestaat uit 93 percelen die verspreid liggen over het hele grondgebied van de gemeente. In onderstaande tabel is een overzicht van de betreffende adressen opgenomen. Ook is vermeld of het een huurovereenkomst of koopovereenkomst betreft. De voorwaarden, waaronder percelen verkocht of verhuurd worden, zijn opgenomen in het Uitgiftereglement Snippergroen.

Adres	Postcode	Overeenkomst
Aan de Leide 15	7433 SR Schalkhaar	Huurovereenkomst
Arendshorst 1	7414 HL Deventer	Huurovereenkomst
Arendshorst 43	7414 HM Deventer	Huurovereenkomst
Beugelskamp 16	7414 CT Deventer	Huurovereenkomst
Brederodelaan 27	7412 NG Deventer	Huurovereenkomst
Brederodelaan 29	7412 NG Deventer	Huurovereenkomst
Brederodelaan 31	7412 NG Deventer	Huurovereenkomst
Breklenkamp 63	7414 CM Deventer	Huurovereenkomst
Breklenkamp 65	7414 CM Deventer	Huurovereenkomst
Breklenkamp 67	7414 CM Deventer	Huurovereenkomst
Brikskamp 24	7414 CW Deventer	Huurovereenkomst
De Kamp 13	7414 GA Deventer	Huurovereenkomst
De Kamp 17	7414 GA Deventer	Huurovereenkomst
Doornenburg 0	7423 BR Deventer	Huurovereenkomst
Frederik van Blankenheimstraat 108	7415 VW Deventer	Huurovereenkomst
Frederik van Blankenheimstraat 110	7415 VW Deventer	Huurovereenkomst
Ganzeboomsweg 26	7433 ET Schalkhaar	Huurovereenkomst
Het Laar 201	7414 BN Deventer	Huurovereenkomst
Johan van Twickelstraat 16	7431 GG Diepenveen	Huurovereenkomst
Lichtenbergerlaan 43	7431 AL Diepenveen	Huurovereenkomst
Marsmangaarde 116	7414 XH Deventer	Huurovereenkomst
Marsmangaarde 15	7414 XH Deventer	Huurovereenkomst
Marsmangaarde 156	7414 XG Deventer	Huurovereenkomst
Marsmangaarde 160	7414 XG Deventer	Huurovereenkomst
Noorderenk 29	7437 VV Bathmen	Huurovereenkomst
Oranjelaan 9	7437 XX Bathmen	Huurovereenkomst
Prins Clauslaan 2	7437 BZ Bathmen	Huurovereenkomst
Reelaar 14	7414 BV Deventer	Huurovereenkomst
Reelaar 2	7414 BV Deventer	Huurovereenkomst
Slauerhoffgaarde 17	7414 XL Deventer	Huurovereenkomst
Slauerhoffgaarde 18	7414 XK Deventer	Huurovereenkomst
Slauerhoffgaarde 23	7414 XL Deventer	Huurovereenkomst
Slauerhoffgaarde 25	7414 XL Deventer	Huurovereenkomst
Veldhommel 5	7423 HP Deventer	Huurovereenkomst
Vestdijkgaarde 24	7414 VM Deventer	Huurovereenkomst
Vestdijkgaarde 29	7414 VN Deventer	Huurovereenkomst
Vestdijkgaarde 35	7414 VN Deventer	Huurovereenkomst
Vestdijkgaarde 39	7414 VN Deventer	Huurovereenkomst
Weth. Veldwachterhof 5	7431 ES Diepenveen	Huurovereenkomst

<b>Adres</b>	<b>Postcode</b>	<b>overeenkomst</b>
Acacialaan 1	7421 BD Deventer	Koopovereenkomst
Achterberggaarde 7	7414 VG Deventer	Koopovereenkomst
Arendshorst 45	7414 HM Deventer	Koopovereenkomst
Berghorst 12	7414 HW Deventer	Koopovereenkomst
Beugelskamp 12	7414 CT Deventer	Koopovereenkomst
Beugelskamp 28	7414 CT Deventer	Koopovereenkomst
Beugelskamp 31	7414 CR Deventer	Koopovereenkomst
Beugelskamp 51	7414 CS Deventer	Koopovereenkomst
Bredenhorst 149	7414 HD Deventer	Koopovereenkomst
Bredenhorst 155	7414 HE Deventer	Koopovereenkomst
Breklenkamp 1	7414 CL Deventer	Koopovereenkomst
Breklenkamp 6	7414 CP Deventer	Koopovereenkomst
Breklenkamp 71	7414 CM Deventer	Koopovereenkomst
Brikskamp 22	7414 CW Deventer	Koopovereenkomst
Burg. Doffegnieslaan 4	7431 BA Diepenveen	Koopovereenkomst
De Ganzeboom 149	7433 GE Schalkhaar	Koopovereenkomst
De Kamp 15	7414 GA Deventer	Koopovereenkomst
Doornenburg 430	7423 BR Deventer	Koopovereenkomst
Garnizoenstraat 5	7433 ME Schalkhaar	Koopovereenkomst
Gelselaar 2	7414 BX Deventer	Koopovereenkomst
Gewestlaan 7	7431 AH Diepenveen	Koopovereenkomst
Havikshorst 29	7414 HR Deventer	Koopovereenkomst
Het Laar 4	7414 BS Deventer	Koopovereenkomst
Het Laar 6	7414 BS Deventer	Koopovereenkomst
Het vlier 118	7414 AW Deventer	Koopovereenkomst
Het Vlier 120	7414 AW Deventer	Koopovereenkomst
Kamille 20	7422 SR Deventer	Koopovereenkomst
Kamille 24	7422 SR Deventer	Koopovereenkomst
Kurkeikweg 21	7421 AH Deventer	Koopovereenkomst
Marsmangaarde 102	7414 XE Deventer	Koopovereenkomst
Prins Clauslaan 1	7437 BZ Bathmen	Koopovereenkomst
Prinses Irenelaan 2	7437 XW Bathmen	Koopovereenkomst
Reelaar 11	7414 BT Deventer	Koopovereenkomst
Reelaar 17	7414 BT Deventer	Koopovereenkomst
Schrijvertje 24	7423 HT Deventer	Koopovereenkomst
Slauerhoffgaarde 16	7414 XK Deventer	Koopovereenkomst
Slauerhoffgaarde 20	7414 XK Deventer	Koopovereenkomst
Slauerhoffgaarde 22	7414 XK Deventer	Koopovereenkomst
Slauerhoffgaarde 24	7414 XK Deventer	Koopovereenkomst
Slauerhoffgaarde 27	7414 XL Deventer	Koopovereenkomst
Sleutelbloem 10	7422 SL Deventer	Koopovereenkomst
Somervaart 91	7421 HW Deventer	Koopovereenkomst
Stationsstraat 12 A	7437 AK Bathmen	Koopovereenkomst
Veldhommel 7	7423 HP Deventer	Koopovereenkomst
Vestdijkgaarde 10	7414 VM Deventer	Koopovereenkomst
Vestdijkgaarde 12	7414 VN Deventer	Koopovereenkomst
Vestdijkgaarde 13	7414 VN Deventer	Koopovereenkomst
Vestdijkgaarde 15	7414 VN Deventer	Koopovereenkomst
Vestdijkgaarde 22	7414 VM Deventer	Koopovereenkomst
Vestdijkgaarde 30	7414 VN Deventer	Koopovereenkomst

Vestdijkgaarde 34	7414 VN Deventer	Koopovereenkomst
Vestdijkgaarde 5	7414 VN Deventer	Koopovereenkomst
Vestdijkgaarde 9	7414 VN Deventer	Koopovereenkomst
Vosmanskamp 29	7433 EX Schalkhaar	Koopovereenkomst

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor de percelen uit tabel 1 gelden meerdere bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Snippergroen 2021' vervangt partieel de volgende bestemmingsplannen:

- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D

### 1.4 Chw bestemmingsplan

De gemeente Deventer doet vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet mee met een landelijk experiment onder de Crisis- en herstelwet om vast te oefenen met dit instrument omgevingsplan.

Daarom heeft de gemeente Deventer een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het gehele stedelijk gebied opgesteld, namelijk Het Chw bestemmingsplan 'Deventer, Stad en Dorpen'.

De Crisis- en herstelwet kan nog niet de mogelijkheden bieden die de Omgevingswet straks voor het Omgevingsplan open stelt. Het Chw bestemmingsplan 'Deventer, Stad en Dorpen' blijft een bestemmingsplan onder de huidige regelgeving.

Er wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld waarmee van een aantal aspecten van de huidige wet- en regelgeving kan worden afgeweken, de formele naam is Chw bestemmingsplan.

Op een aantal punten wordt van de mogelijkheden van artikel 7c Besluit Chw gebruik gemaakt, namelijk de looptijd van het plan van 20 jaar in plaats van 10 jaar, het nemen van een delegatiebesluit door de raad op basis waarvan het college later het plan kan wijzigen, een regeling voor het hebben van een uitweg (wordt normaal gesproken in de Algemene Plaatselijke Verordening geregeld) en een regeling voor natuurinclusief bouwen.

Voor het Chw bestemmingsplan Snippergroen 2021 is daarom ook geen regulier bestemmingsplan opgesteld, maar een Chw bestemmingsplan met dezelfde systematiek als het Chw bestemmingsplan 'Deventer, Stad en Dorpen'.

### 1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit Chw bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. De randvoorwaarden die hieruit volgen, worden getoetst aan het plan. Hoofdstuk 4 bevat een waardenoets. Hieruit blijkt welke waarden er in het plangebied aanwezig zijn en of deze worden aangetast door de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt Archeologie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een korte toelichting gegeven op de juridische aspecten en op planverantwoording. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de ruimtelijke, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

De percelen die verkocht of verhuurd worden, zijn in de huidige situatie met name in gebruik als openbaar groen en verkeer. Het gaat om percelen die gezien kunnen worden als snippers groen. Een enkel perceel is ingericht met verharding. De percelen zijn geen onderdeel van de hoofdgroenstructuur en kunnen om die reden verkocht of verhuurd worden.

### 2.2 Toekomstige bestemming

In de nieuwe situatie is onderscheid te maken in percelen die bebouwd mogen worden en percelen die slechts deels of helemaal niet bebouwd mogen worden. Ook wordt onderscheid gemaakt in de percelen die worden verkocht of worden verhuurd. De percelen die worden verhuurd krijgen een bestemming waar zowel het gebruik ten behoeve van wonen is toegestaan, als het gebruik dat voorheen bestemd is. Hiervoor is gekozen om, na de beëindiging van een huurcontract, het gebied weer te kunnen inrichten als groen of verblijfsgebied zonder dat een bestemmingsplanherziening nodig is.

### 2.3 Juridische Plantoelichting

In de planopzet is gekozen om niet alleen de aangekochte of gehuurde percelen in dit bestemmingsplan op te nemen, maar om het bijbehorende (woon)perceel ook mee te bestemmen. Door er één bestemming van te maken (nieuwe perceel betrekken bij de woning), ontstaat er meer duidelijkheid in de situatie. Dit vergemakkelijkt de toetsing bij vergunningverlening.

Onderscheid is gemaakt in de manier van bestemmen van de verhuurde en de verkochte percelen. De (delen van) percelen die verkocht zijn en waar op gebouwd mag worden krijgen de bestemming 'Wonen' al dan niet met de aanduiding bijgebouw. De (delen van) percelen die verkocht zijn en waar niet op gebouwd mag worden krijgen de bestemming 'Wonen', echter zonder de aanduiding bijgebouw. De percelen die worden verhuurd krijgen dezelfde rechten als de percelen die worden verkocht. Deze percelen krijgen dus ook de bestemming 'Wonen' al dan niet met de aanduiding bijgebouw. Het verschil is dat op deze gronden een extra bestemming 'Groen' of 'Verkeer' is opgenomen. Zodra het huurcontract wordt beëindigd is het mogelijk de gronden weer in gebruik te nemen als openbaar gebied.

Hoe de bestemmingen verdeeld zijn, is per kavel zichtbaar op de verbeelding (plankaart).



## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Inleiding

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

### 3.2      Rijks en provinciaal beleid

Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse Europese, nationale of provinciale ruimtelijke belangen betrokken. Het gaat om het herbestemmen van zeer kleine percelen behorend bij woningen. Alle percelen zijn gelegen in het stedelijk gebied.

### 3.3      Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1      Uitgiftereglement Snippergroen

In het 'Uitgiftereglement Snippergroen' zijn de spelregels opgenomen die gelden voor het al dan niet kunnen uitgeven van gronden.

Per perceel worden aan de hand van de criteria en aandachtspunten beoordeeld of de gronden bestempeld kunnen worden als 'Snippergroen'. Vervolgens wordt de uitkomst hiervan verbeeld op een uitgiftekaart. Deze kaart geeft aan welke percelen openbaar gebied in aanmerking komen om te worden uitgegeven.

Een van de criteria heeft betrekking op de vraag of sprake is van structuurgroen. Structuurgroen is groen dat een belangrijke functie heeft in onder andere de stedenbouwkundige structuur van de gemeente. Denk hierbij aan het groen als begeleiding van de hoofdwegen, parken, groen langs waterlopen en als accent op diverse pleinen. Dit groen komt niet voor uitgifte in aanmerking, tenzij het structuurgroen overgedimensioneerd is.

Het overige groen, vaak op buurtniveau, komt veelal wel in aanmerking om te worden uitgegeven.

Andere voorwaarden voor de uitgeefbaarheid van gronden zijn;

- de aangrenzende aan het particulier eigendom;
- de verdeling van de groenstrook zonder dat versnippering ontstaat;
- het beperken van kantelen (Een kantelenstructuur wordt gekenmerkt door allerlei inkepingen die ontstaan als sommige bewoners wel en andere bewoners niet tot koop/huur overgaan), dit is ook afhankelijk van of er onderhoud gepleegd kan worden;
- voorkomen van ingesloten groen, zodat onderhoud altijd uitgevoerd kan worden;
- over uitgifte van gronden met bestaande bomen worden specifieke afspraken gemaakt.



### 3.3.2 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.

De verkochte en verhuurde stukjes 'Snippergroen' zijn geen onderdeel van de groene hoofdstructuur. De groenstructuur zal door vaststelling van dit Chw bestemmingsplan dan ook niet ingrijpend wijzigen. Het groenbeleidsplan vormt geen belemmering voor de uitvoering van het Chw bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 4 Waardentoets

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de waardentoets beschreven. Hieronder vallen milieukwaliteitseisen, natuurwaarden en water. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de ontwikkeling.

### 4.2 Milieukwaliteitseisen

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

- bedrijven en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie.

#### 4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. Dit bestemmingsplan regelt de herbestemming van openbaar groen naar gronden behorende bij een bestaande woonbestemming. Het plan biedt geen mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe 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, hinderveroorzakende bedrijfsactiviteiten. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### 4.2.2 Bodem

Voor zover bekend zijn de locaties niet verdacht voor een ernstig geval van bodemverontreiniging. Op een aantal locaties is voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied een bodemonderzoek uitgevoerd. De meeste onderzoeken zijn uitgevoerd in de periode tussen 1984 en 1991. Bij de onderzoeken zijn in de grond lokaal enkele licht verhoogde gehalten aangetoond. Voor de ruimtelijke procedure is geen aanvullend bodemonderzoek nodig. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### 4.2.3 Geluid

De voorgenomen planologische wijzigingen maken geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk. In dit kader is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### 4.2.4 Luchtkwaliteit

De voorgenomen planologische wijzigingen hebben geen invloed op het aantal verkeersbewegingen en is 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.

Op de percelen Snippergroen worden geen nieuwe bouwvlakken opgenomen. Door het ontbreken van een bouwvlak kunnen hier geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht 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.

### 4.3 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en de NNN. Bij soortenbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming.

#### 4.3.1 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming (2017) richt zich op de bescherming van soorten.

In de percelen komen géén beschermde soorten planten voor. Wel komen her en der karakteristieke soorten voor als Maarts Violtje, Pinksterbloem, Look zonder Look, Gewoon Nagelkruid, etc. Dit zijn soorten die weliswaar van belang kunnen zijn voor wilde bijen en vlinders maar niet beschermd zijn. In de struiken en bomen, die in enkele percelen groeien, komen parkvogels tot broeden zoals Roodborst, Winterkoning, Zwartkopje, Tuinfluiter, Vink, Groenling etc. Soorten met jaarrond beschermde nesten zoals uilen, roofvogels en Roek komen niet in deze percelen tot broeden. De nesten van de aanwezige broedvogels zijn in de broedtijd (indicatie: 15 maart – 15 juli) beschermd. Kap- en snoeiactiviteiten moeten daarom buiten deze periode uitgevoerd worden. Bomen die dikker zijn dan een halve meter moeten bij een kapaanvraag eerst geïnspecteerd worden op de aanwezigheid van holtes en spleten in verband met een eventuele geschiktheid voor vleermuizen. Voor overige beschermde fauna zijn deze percelen niet van belang.

Kortom er zijn geen ecologische belemmeringen voor de nieuwe bestemming.

#### 4.3.2 Gebiedsbescherming

##### Natura 2000

Natura 2000 bestaat uit natuurgebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/43/EEG) en de gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De percelen in onderhavig bestemmingsplan zijn allemaal gelegen binnen de bebouwde kom van Deventer. Binnen de verschillende percelen van het plangebied zijn geen Natura 2000 gebieden aanwezig. Het plangebied bestaat uit meerdere kleinschalige percelen waardoor effecten op Natura 2000 gebieden kunnen worden uitgesloten. Er is van directe aantasting van de Natura 2000 gebieden dan ook geen sprake.

#### **Natuur Netwerk Nederland**

Voor wat betreft het NNN (Natuur Netwerk Nederland) is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Binnen de verschillende percelen van het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Er is van directe aantasting van de NNN dan ook geen sprake.

## **4.4 Cultuurhistorie en monumenten**

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (de MoMo), die per 1 januari 2012 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

#### ***Gemeentelijke en/of Rijksmonumenten***

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Een nadere beoordeling van dit aspect kan buiten beschouwing worden gelaten.

#### ***Cultuurhistorische waarden***

Het plangebied kent geen cultuurhistorische waarden. Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.5 Water**

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.

#### **Relevant beleid**

##### Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan. In het waterbeheerplan zijn taken van het waterschap wettelijk vastgelegd. Deze taken zijn onder andere: een goede bescherming tegen hoog water, een goed functionerend regionaal watersysteem en het zuiveren van afvalwater. In het waterbeheersplan wordt voor de periode 2016-2021 beschreven hoe dit wordt gedaan. Het waterbeheerplan geeft voornamelijk de koers aan voor de komende jaren. Doelen van het waterbeheersplan:

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen.. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken

### **Watertoetsproces**

Omdat het gaat om verschillende percelen verspreid over de gemeente is het plan niet kenbaar gemaakt via de digitale watertoets. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is via e-mailbericht op de hoogte gebracht van het plan.

Voor alle percelen geldt dat er geen sprake is van een waterbelang. Het plan voorziet in het gebruiken van kleine voormalige openbare gebieden als tuin of erf. Het gebruik van de gronden heeft geen invloed op de waterhuishouding.

### **Overstromingsrisico**

In de omgevingsverordening heeft de provincie Overijssel aangegeven dat voor gebieden met het risico op overstroming een onderbouwing in het bestemmingsplan moet worden opgenomen in de vorm van een overstromingsrisicoparaagraaf. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen minder snel en ondiep onderlopende gebieden en snel diep onderlopende gebieden.

Het bestemmingsplangebied ligt (deels) binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisico paragraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken

De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (2011), kaarten (2014) en risicobeheersplannen (2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden. De gemeente Deventer zal de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het dijkkringgebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen.

In het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier zijn maatregelen bij Deventer uitgevoerd, die bij hoogwater een dalend effect hebben op de waterstand.

#### *Conclusie*

Er zijn geen beperkingen voor die percelen in dit bestemmingsplan.

## **4.6 Leidingen en kabels**

### **4.6.1 Ondergrondse kabels en leidingen**

Er bevinden zich in en nabij het plangebied ondergrondse kabels en leidingen. Dit betreffen rioleringsbuizen, telecomkabels, gasleidingen en waterleidingen. Deze kabels en leidingen bevinden zich meestal in (voor)tuinen.

De ondergrondse kabels en leidingen zijn in beeld gebracht ten behoeve van de verkoop/verhuur van de gronden. Deze ondergrondse kabels en leidingen nabij het plangebied leveren geen gevaar op voor personen en goederen in de directe omgeving.

#### *Conclusie*

Leidingen en kabels vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **4.6.2 Hoogspanningsverbinding**

#### **Algemeen**

Door Diepenveen loopt van noord naar zuid een bovengrondse 110 kV hoogspanningsverbinding

'Harcelo-Platvoet'. Aan de zuidzijde van Diepenveen lopen twee bovengrondse hoogspanningsverbindingen, 110 kV-lijn 'Platvoet-Rijssen-Goor' en de 110 kV-lijn 'Platvoet-Bergweide'. Deze laatste verbinding is ook aanwezig langs Colmschate west en loopt in noord-zuidelijke richting grotendeels parallel aan de N348 en het Overijssels Kanaal.

Vanuit het zakelijk recht dient voor deze lijnen rekening gehouden te worden met een zone voor onderhoud bescherming van de verbinding. Daarnaast dient ook vanuit volksgezondheid rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de betreffende hoogspanningsverbindingen.

### **Dubbelbestemming**

De hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende belemmeringenstrook heeft de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Het oprichten van hoogspanningsmasten is binnen deze bestemming mogelijk. Binnen deze dubbelbestemming gelden bepalingen met het oog op de bescherming van en op de veiligheidssituatie rond deze leiding.

Door de bepaling dat voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, kan controle worden uitgeoefend op bouw- en andere activiteiten nabij de leiding.

### **Voorzorgsbeleid Rijksoverheid**

Op 3 oktober 2005 heeft het toenmalige ministerie van VROM schriftelijk de gemeenten geadviseerd over het te voeren beleid met betrekking tot gezondheidsrisico's afkomstig van hoogspanningslijnen. Het advies luidt om bij de vaststelling van bestemmingsplannen, dan wel bij wijzigingen in bestaande plannen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (0 tot 15 jaar) langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbij het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla ( $\mu\text{T}$ ). In dit verband dient "langdurig" te worden opgevat als "gedurende minimaal 14 – 18 uur per dag gedurende een periode van minimaal een jaar".

Gemeenten hebben de taak om situaties per geval te beoordelen. Het gaat hierbij om een afweging, op basis van het redelijkheids criterium, van de verschillende belangen, rekening houdend met de onzekerheden van de gezondheidseffecten.

#### *Percelen snippergroen*

De Snippergroenpercelen Burg. Doffegnieslaan 4 Diepenveen', 'Gewestlaan 7 Diepenveen' en 'Schrijvertje 24 Deventer' liggen binnen de magneetveldzone met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla ( $\mu\text{T}$ ). In deze drie gevallen is er sprake van een uitbreiding van een bestaande tuin welke reeds geheel of deels binnen de magneetveldcontour ligt. Er is geen sprake van een nieuwe situatie. De percelen worden bestemd met de functie wonen, maar het uitbreiden van het hoofdgebouw is binnen deze percelen niet aan de orde. Er zullen dus geen gebouwen kunnen worden opgericht waarbinnen langdurig kan worden verbleven. Wel kunnen op de percelen bijgebouwen worden opgericht en kunnen de percelen worden ingericht als tuin.

Gezien het voorstaande vindt de gemeente het voor deze drie gevallen verantwoord om, in afwijking van het voorzorgadvies uit 2005, deze drie percelen te bestemmen met de functie wonen.

### **Conclusie**

Op drie percelen snippergroen is in het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'vLeiding – Hoogspanningsverbinding' opgenomen ter bescherming van de leiding en de bijbehorende belemmeringenstrook. Tevens liggen deze percelen geheel of gedeeltelijk binnen de magneetveldzone. De hoogspanningsverbindingen vormen geen belemmering voor het bestemmen van de percelen snippergroen met de functie 'Wonen' ten behoeve van het gebruik als tuin.



## Hoofdstuk 5 Archeologie

### 5.1 Inleiding

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige kenmerken van bekende archeologische vindplaatsen. Een uitgebreide onderbouwing van de fysisch geografische bouwstenen van de archeologische verwachtingswaarden is te vinden in: Willemse, N.W., L.J. Keunen, L.M.P. van Meijel & T. Bouma, 2013. Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdronken zijn. Fysisch- en historisch-geografische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer (RAAP Rapport 2571), Weesp. Vanaf de late middeleeuwen is het verband tussen landschappelijke mogelijkheden en locatiekeuze minder goed puur fysisch geografisch te verklaren, omdat de mens er steeds meer in slaagt de natuur naar zijn hand te zetten. Vanaf deze periode zijn historische bronnen zoals kaarten en geschriften 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. De archeologische verwachtingen van de locaties in dit chw bestemmingsplan zijn opgenomen in bijlage 1.

### 5.2 Het archeologiebeleid en de regels in dit bestemmingsplan

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. De gemeenteraad heeft de beleidsvrijheid om de beleidsgrenzen te bepalen. Voorwaarde is dat deze grenzen voldoende zijn onderbouwd. Het archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing, zie hiervoor: Vermeulen, B., 2015. Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid (Interne Rapportages Archeologie Deventer 74), Deventer. Archeologisch onderzoek kan leiden tot aanpassing van de beleidswaarden van een gebied. De beleidskaart wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, op basis van de selectiebesluiten van het bevoegd gezag.

Het Chw bestemmingsplan Snippergroen 2020 regelt de bestemming van een groot aantal kleine percelen die door de gemeente aan de bewoners zijn verkocht of verhuurd. Door middel van dit bestemmingsplan worden deze veelal kleine strookjes aan de bouwkwavel toegevoegd. Hiertoe wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat het vigerende bestemmingsplan ter plaatse zal gaan vervangen. In totaal gaat het om 45 stroken die aan het bouwkwavel worden toegevoegd, verspreid over de gehele gemeente. In het nieuwe bestemmingsplan worden zowel de nieuwe strook als het bestaande bouwkwavel meegenomen.

Bij het opstellen van het Chw bestemmingsplan Snippergroen 2020 is gebruikt gemaakt van het in januari 2015 vastgestelde archeologiebeleid. Hierdoor kan het zijn dat er een wijziging optreedt in de beleidswaarde die aan een gebied binnen het Chw bestemmingsplan Snippergroen 2020 wordt toegekend ten opzichte van de op dit moment vigerende bestemmingsplannen. In de nieuwe situatie komt het voor dat de vrijstellingsgrenzen ruimer worden. De nieuwe kavels hebben hiermee soms een soepeler beleid dan de omliggende kavels. Wanneer de gebruiker van een naastgelegen kavel onder het



oude bestemmingsplan een vergunning aanvraagt, wordt bij de toetsing ook gebruik gemaakt van het nieuwe beleid. Er is dus geen sprake van ongelijkheid.

Incidenteel hadden enkele kavels in het oude bestemmingsplan ter plaatse geen dubbelbestemming waarde Archeologie en in het nieuwe bestemmingsplan wel. In een deel van de gevallen werd in het oude analoge bestemmingsplan archeologie nog niet beschermd via een dubbelbestemming. In deze situatie werd archeologie wel beschermd via de Erfgoedverordening waarin het geldende beleid werd gehanteerd. Deze bescherming wordt nu vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. Ook is het mogelijk dat archeologie in het oude analoge bestemmingsplan wel beschermd werd via een dubbelbestemming waarde Archeologie, maar dat het kavel geen dubbelbestemming waarde Archeologie had en in het nieuwe bestemmingsplan wel. In deze situatie is de archeologische verwachting naar boven aangepast op basis van de fysische-geografie en resultaten van archeologische onderzoeken in de directe omgeving. Deze aanpassing van de archeologische verwachting geldt op zich ook voor de omliggende percelen, maar is daar nog niet verwerkt in het bestemmingsplan. Bij de eerstvolgende wijziging ter plaatse wordt deze ongelijkheid recht getrokken.

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie, zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplan Snippergroen 2018 gelden de beleidswaarden '0', '1', '2', '3' en '4'. 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 gebieden met beleidswaarde 'Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen.

### **5.2.1 Waarde-archeologie 0**

Deze gebieden kennen in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is, waardoor er geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn. Voor deze terreinen gelden geen archeologische voorwaarden, ongeacht de oppervlakte van de ingreep.

### **5.2.2 Waarde-archeologie 1**

Voor de gebieden met een lage verwachtingswaarde (beleidswaarde '1') is de kans dat een bodemingreep het bodemarchief verstoort zeer klein door de lage dichtheid aan vindplaatsen en de veelal relatief kleine oppervlakte van die vindplaatsen. Eigenlijk komt dit type resten vooral aan het licht bij archeologische begeleiding van grootschalige werkzaamheden. Daarom is voor deze beleidswaarde een vrijstellingsoppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> gehanteerd. Boven de 10.000 m<sup>2</sup> geldt een meldingsplicht. Dit type omvangrijke werkzaamheden is over het algemeen ruim op tijd bekend bij de gemeente. Een dubbelbestemming is daarmee een relatief zwaar middel dat voor deze groep leidt tot onnodige administratieve last. Er wordt daarom voor deze ingrepen actief contact gezocht met de initiatiefnemer met het verzoek om medewerking te verlenen aan een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Op deze manier kan de archeologische verwachting steekproefsgewijs gecontroleerd worden.

### **5.2.3 Waarde-archeologie 2**

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> 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 1.000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m<sup>2</sup> 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.

#### **5.2.4 Waarde - Archeologie 3**

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> 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 200 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m<sup>2</sup> 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.

#### **5.2.5 Waarde - Archeologie 4**

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> 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 100 m<sup>2</sup> en 200 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

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.

## Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van dit Chw bestemmingsplan is vormgegeven. Hierbij is waar mogelijk aangesloten op de systematiek en regels van het Chw bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen'.

### **Verbrede reikwijdte binnen een consoliderend bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan betreft een experiment op grond van de Crisis en herstelwet en heeft een verbrede reikwijdte. Deze verbreding van reikwijdte is in het voorliggend bestemmingsplan nog enigszins bescheiden.

De verbreding is te vinden in het afwijken van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP). Door het zogenaamde stapelen van functies wordt het voor een burger en de professional duidelijker welke functies op een locatie zijn toegestaan.

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat nieuwe ontwikkelingen in principe niet worden meegenomen. Nieuwe ontwikkelingen zijn ontwikkelingen waarvoor het nodig is om een planologische procedure te doorlopen.

### **6.1 Opzet van de regels**

De indeling van het plan is als volgt:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen. Hierin zijn twee artikelen opgenomen: Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van meten. Deze regels dienen ter verduidelijking van de in de andere regels opgenomen begrippen en op welke manier gemeten dient te worden.

Hoofdstuk 2 Functieregels:

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot de toegelaten functies, oftewel, waar mag je de locatie voor gebruiken. Per op de verbeelding aangegeven functie bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die functie gelden. In dit hoofdstuk zijn artikel 3 tot en met artikel 5 opgenomen.

Hoofdstuk 3 Bouwregels:

Hoofdstuk 3 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot het bouwen. De bouwregels geven een antwoord op de vraag wat op de locatie gebouwd mag worden met bijbehorende maatvoering. In dit Chw bestemmingsplan is alleen Bouwregel-16 van toepassing.

Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen

Hoofdstuk 4 bevat dubbelbestemmingen. De in dit plan opgenomen dubbelbestemming overlappen de functieregels en bouwregels en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de functie- en en bouwregels en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken. Met de dubbelbestemming wordt een zone op de verbeelding aangegeven waar beperkingen gelden voor bijvoorbeeld het gebruik of de bouwmogelijkheden. Het gaat hierbij om de bescherming van Leidingen, Archeologische waarden, Beschermd stads- en dorpsgezichten,

Groeiplaatsen van bomen, Waardevolle binnentuinen, Natuurwaarden en diverse waterkundige belangen.

#### Hoofdstuk 5 Gebiedsaanduidingen

Hoofdstuk 5 bevat gebiedsaanduidingen. Deze gebiedsaanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een functieregel, bouwregel of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat om de aanduiding van grondwaterbeschermings- en intrekgebieden.

Ten noorden van Schalkhaar en ten oosten van Okkenbroek zijn twee waterwingebieden aanwezig. Rond deze waterwingebieden, die buiten dit plangebied liggen, zijn een grondwaterbeschermingsgebied en een intrekgebied aanwezig. Deze gebieden liggen deels in het plangebied en dienen op grond van de provinciale Omgevingsverordening 2017 een beschermende regeling te krijgen (zie ook Titel 2.13 Drinkwatervoorziening van de Omgevingsverordening 2017). Door middel van de gebiedsaanduidingen milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied en milieuzone - intrekgebied wordt de drinkwaterwinning beschermd.

#### Hoofdstuk 6 Algemene regels

Hoofdstuk 5 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg het hele plangebied betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels. Het gaat om dalgemene bouwregels, gebruiksregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels en de anti-dubbelregel.

#### Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels:

Tenslotte bevat hoofdstuk 6 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

## Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid

### 7.1      Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is en beschreven moet worden hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

### 7.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Vooroverleg

##### *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 Chw bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

##### *Provincie Overijssel*

Dit plan valt binnen de provinciale vrijstellingslijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel, aangezien het hier slechts gaat om het in gebruik nemen van kleine stukjes grond als tuin of erf, allen 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*

Het plan wordt afgestemd met het waterschap Drents Overijsselse Delta. De resultaten van deze afstemming worden verwerkt in paragraaf 4.5

#### Zienswijzen

Het ontwerp 'CHW-bestemmingsplan Snippergroen 2020' wordt voor een periode 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

### 7.3      Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van dit Chw bestemmingsplan geen kosten verbonden. De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de begrote kosten voor de planvorming. Deze kosten worden betaald vanuit het project 'Snippergroen'

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 is 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.



## Bijlagen bij de toelichting





## **Bijlage 1 Archeologisch beleidsadvies**

**Gemeente Deventer**  
**Toelichting BP Snippergroen 2021**

Auteur: M. van der Wal, MA  
Bevoegd gezag: drs. B. Vermeulen (Gemeentelijk Archeoloog)

Datum: 29-6-2021

# 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*”.<sup>1</sup>

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<sup>2</sup>). Het archeologiebeleid wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, om de door het bevoegd gezag in een selectiebesluit vrijgegeven gebieden op de beleidskaart op te nemen.

Het bestemmingsplan *Snippergroen 2021* regelt de bestemming van een groot aantal kleine percelen die door de gemeente aan de bewoners zijn verkocht of verhuurd. Door middel van dit bestemmingsplan worden deze veelal kleine strookjes aan de bouwkevel toegevoegd. Hiertoe wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat het vigerende bestemmingsplan ter plaatse zal gaan vervangen. In totaal gaat het om 93 adressen waarbij stroken aan de bouwkevel worden toegevoegd, verspreid over de gehele gemeente. In het nieuwe bestemmingsplan worden zowel de nieuwe strook als de bestaande bouwkevel meegenomen. De afbeeldingen van de percelen die opgenomen worden in het bestemmingsplan *Snippergroen 2021* met de bijbehorende beleidswaarden, zijn opgenomen in de bijlage.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan *Snippergroen 2021* wordt gebruikt gemaakt van het in 2015 vastgestelde archeologiebeleid. Hierdoor kan het zijn dat er een wijziging optreedt in de beleidswaarde die aan een gebied binnen het bestemmingsplan *Snippergroen 2021* wordt toegekend ten opzichte van de op dit moment vigerende bestemmingsplannen. In de nieuwe situatie komt het voor dat de vrijstellingsgrenzen ruimer worden. De nieuwe kavels hebben hiermee soms een soepeler beleid dan de omliggende kavels. Wanneer de gebruiker van een naastgelegen kavel onder het oude bestemmingsplan een vergunning aanvraagt, wordt bij de toetsing ook gebruik gemaakt van het nieuwe beleid. Er is dus geen sprake van ongelijkheid.

Incidenteel hadden enkele kavels in het oude bestemmingsplan ter plaatse een lichtere/ lagere dubbelbestemming en in het nieuwe bestemmingsplan een hogere/zwaardere dubbelbestemming waarde Archeologie. Ook is het mogelijk dat archeologie in het oude analoge bestemmingsplan wel beschermd werd via een dubbelbestemming waarde Archeologie, maar dat het specifieke kavel geen dubbelbestemming waarde Archeologie had en in het nieuwe bestemmingsplan wel. In deze situatie is de archeologische verwachting naar boven aangepast op basis van de fysische-geografie en resultaten van archeologische onderzoeken in de directe omgeving. Deze aanpassing van de archeologische verwachting geldt op zich ook voor de omliggende percelen, maar is daar nog niet verwerkt in het bestemmingsplan. Bij de eerstvolgende wijziging ter plaatse wordt deze ongelijkheid recht getrokken.

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’, zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplangebied ‘*Snippergroen 2021*’

---

<sup>1</sup> Willemse *et al.*, 2013.

<sup>2</sup> Vermeulen, 2015.

gelden de beleidswaarden '0 tot en met 4' (zie bijlage). 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 0 of 1' geen dubbelbestemming toe te kennen.

#### **Waarde - Archeologie 0**

Deze gebieden kennen in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is. Daarom mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn.

#### **Waarde - Archeologie 1**

Voor de gebieden met een lage verwachtingswaarde (beleidswaarde '1') is de kans dat een bodemingreep het bodemarchief verstoort door de lage dichtheid aan vindplaatsen en de veelal relatief kleine oppervlakte van die vindplaatsen, zeer klein. Eigenlijk komt dit type resten vooral aan het licht bij archeologische begeleiding van grootschalige werkzaamheden. Daarom is voor deze beleidswaarde een vrijstellingsoppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> gehanteerd. Boven de 10.000 m<sup>2</sup> geldt een meldingsplicht. Dit type omvangrijke werkzaamheden is over het algemeen op ruim op tijd bekend bij de gemeente. Een dubbelbestemming is daarmee een relatief zwaar middel dat voor deze groep leidt tot onnodige administratieve last. Er wordt daarom voor deze ingrepen actief contact gezocht met de initiatiefnemer met het verzoek om medewerking te verlenen aan een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Op deze manier kan de archeologische verwachting steekproefsgewijs gecontroleerd worden.

#### **Waarde - Archeologie 2**

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m<sup>2</sup> 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.

#### **Waarde - Archeologie 3**

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> 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 200 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m<sup>2</sup> 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.

#### **Waarde - Archeologie 4**

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> 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 100 m<sup>2</sup> en 200 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

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 Snippergroen 2021**

**Gemeente Deventer**

Adviesnr. 1132  
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.<sup>3</sup>

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'*.<sup>4</sup>

## 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.

### 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 verwachtingskaart<sup>5</sup> en de archeologische beleidskaart<sup>6</sup>. Deze rapportages maken onderdeel uit van de onderbouwing bij dit bestemmingsplan.

### 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 een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid buiten de al onderzochte locatie doorlopen, krijgen de beleidsstatus van terrein met archeologische waarden.<sup>7</sup> Hieronder bevinden zich ook vindplaatsen waar bijvoorbeeld wel proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden, maar waar door omstandigheden het definitief onderzoek (nog) niet is uitgevoerd.

---

<sup>3</sup> Willemse *et al.*, 2013.

<sup>4</sup> Vermeulen, 2015.

<sup>5</sup> Willemse *et al.*, 2013.

<sup>6</sup> Vermeulen, 2015.

<sup>7</sup> Vermeulen, 2015, 59-61.



## Verstorings

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.

## 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 m<sup>2</sup> 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*.<sup>8</sup> 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.

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.

De locaties voor *Snippergroen 2021* hebben een beleidswaarde 'Waarde-Archeologie 0 tot en met 4'.

---

<sup>8</sup> Vermeulen, 2015.

### **Waarde - Archeologie 0**

Deze gebieden kennen in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is. Daarom mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn.

### **Waarde - Archeologie 1**

Voor de gebieden met een lage verwachtingswaarde (beleidswaarde '1') is de kans dat een bodemingreep het bodemarchief verstoort door de lage dichtheid aan vindplaatsen en de veelal relatief kleine oppervlakte van die vindplaatsen, zeer klein. Eigenlijk komt dit type resten vooral aan het licht bij archeologische begeleiding van grootschalige werkzaamheden. Daarom is voor deze beleidswaarde een vrijstellingsoppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> gehanteerd. Boven de 10.000 m<sup>2</sup> geldt een meldingsplicht. Dit type omvangrijke werkzaamheden is over het algemeen op ruim op tijd bekend bij de gemeente. Een dubbelbestemming is daarmee een relatief zwaar middel dat voor deze groep leidt tot onnodige administratieve last. Er wordt daarom voor deze ingrepen actief contact gezocht met de initiatiefnemer met het verzoek om medewerking te verlenen aan een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Op deze manier kan de archeologische verwachting steekproefsgewijs gecontroleerd worden.

### **Waarde - Archeologie 2**

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m<sup>2</sup> 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.

### **Waarde - Archeologie 3**

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> 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 200 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m<sup>2</sup> 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.

### **Waarde - Archeologie 4**

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> 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 100 m<sup>2</sup> en 200 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij een 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 verstoringsdiepte 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

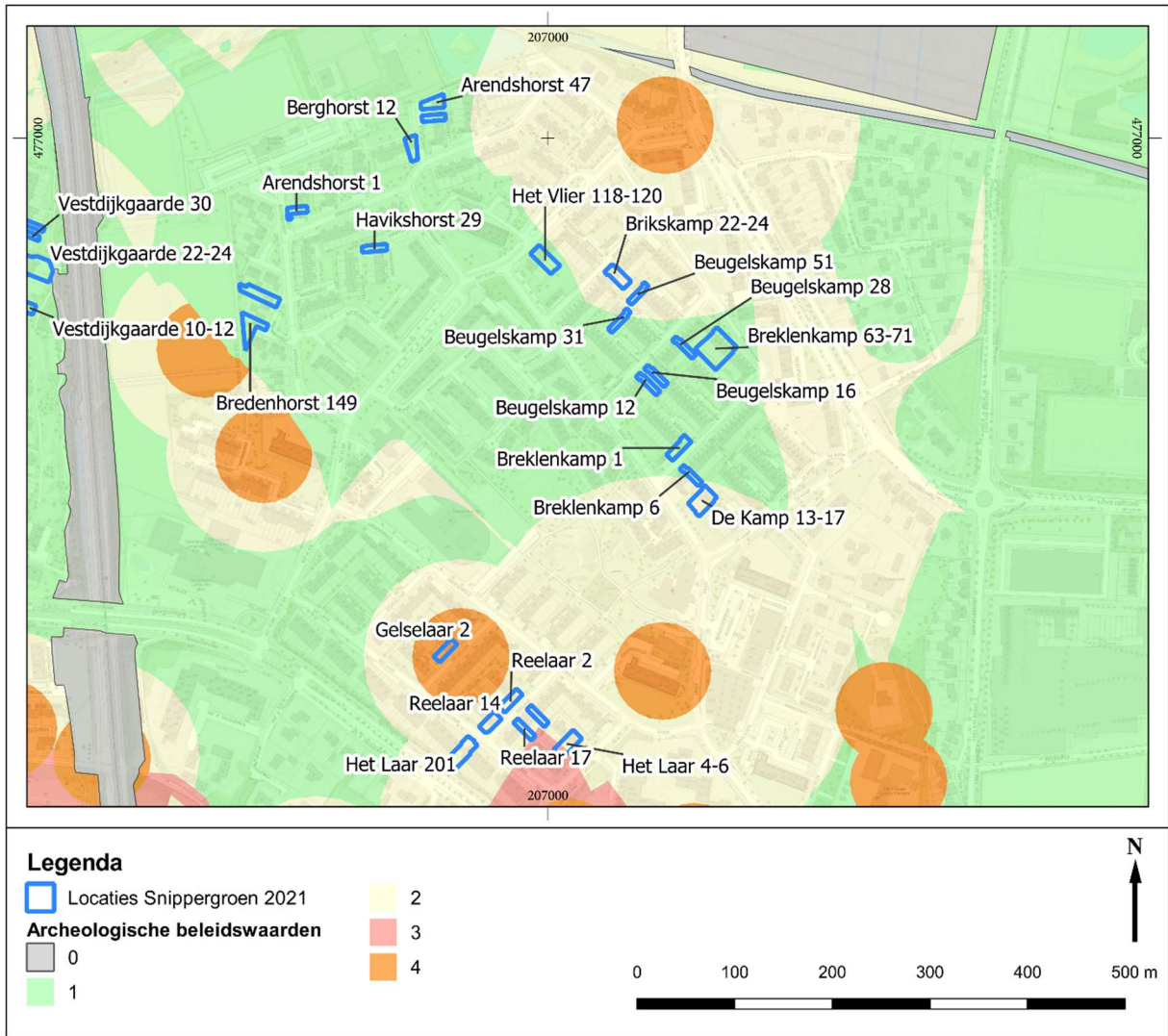
Willemse, N.W., L.J. Keunen, L.M.P. van Meijel & T. Bouma, 2013. *...Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdronken zijn... Fysisch- en historisch-geografische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer* (RAAP Rapport 2571), Weesp.

# 7. Uitsneden Beleidskaart

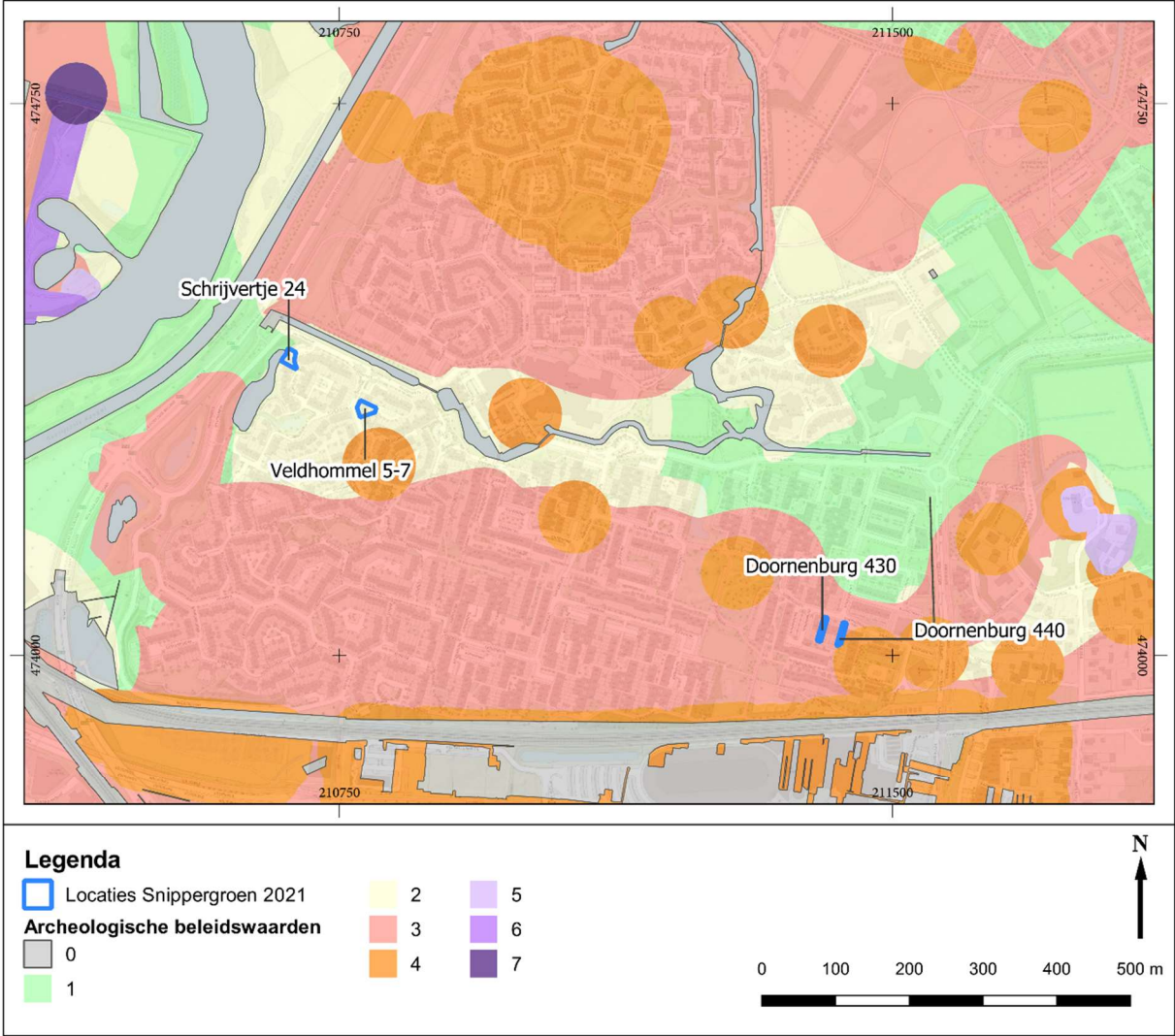
## Bathmen



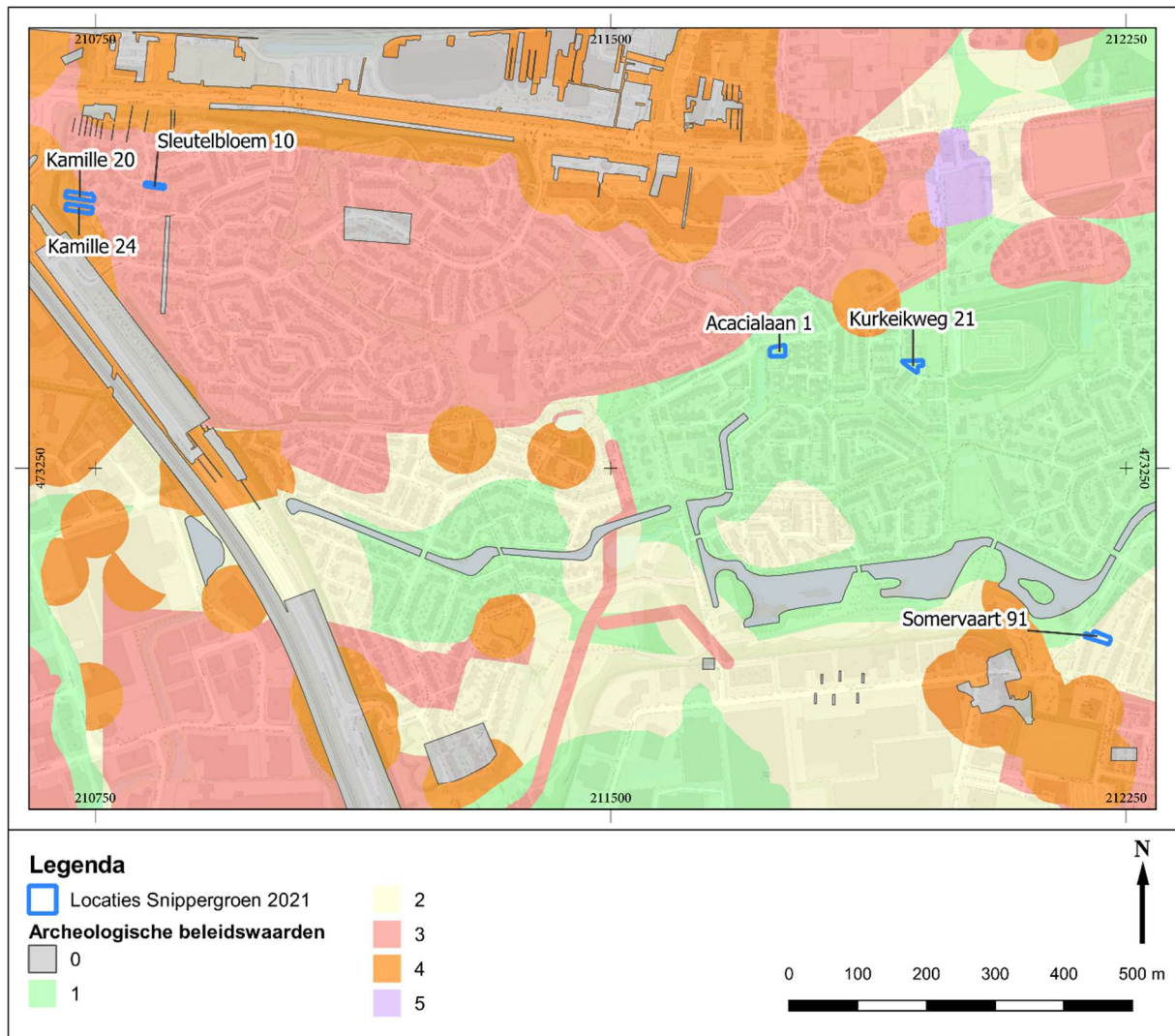
# Borgele



# Colmschate-Noord

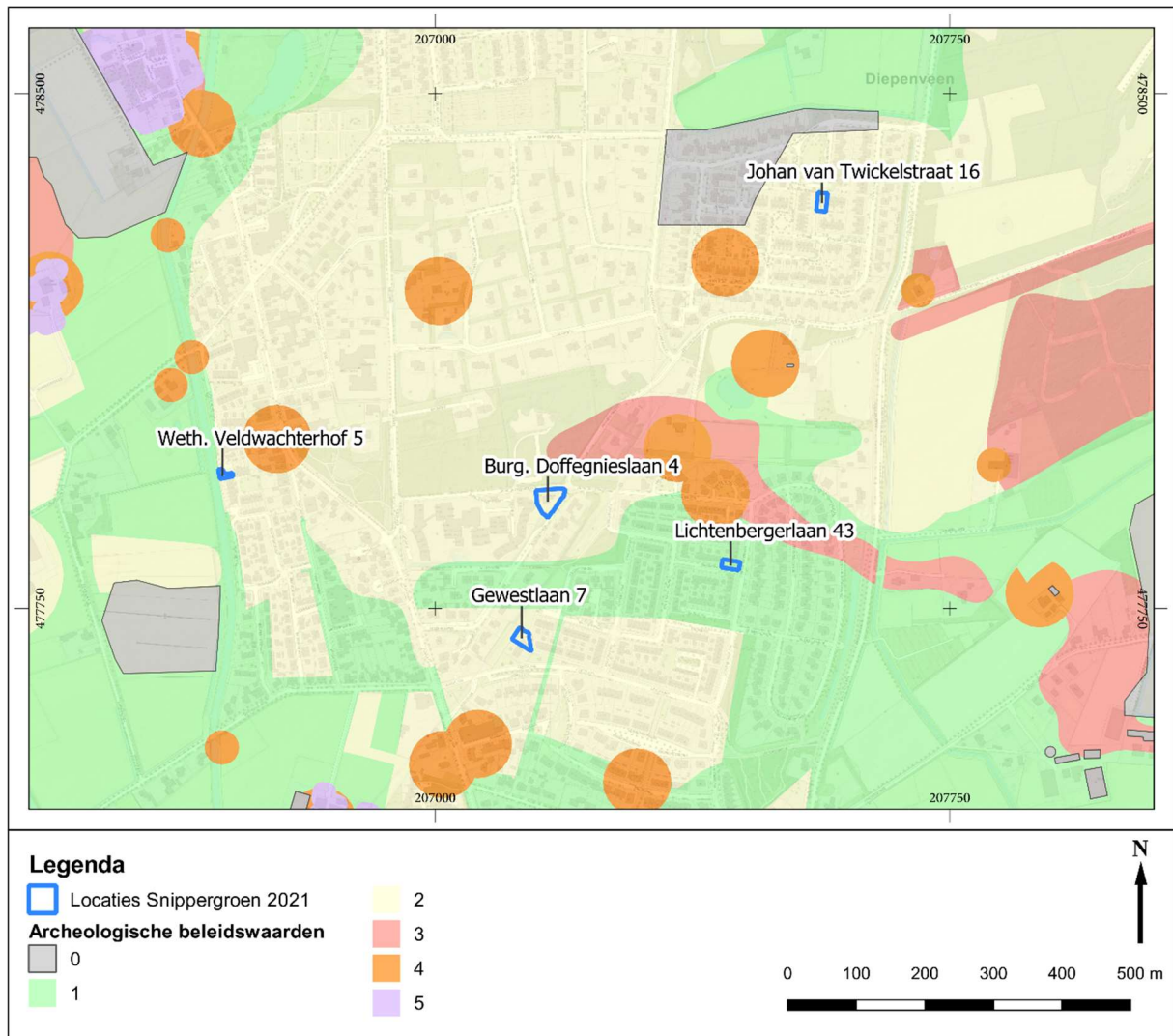


# Colmschate-Zuid

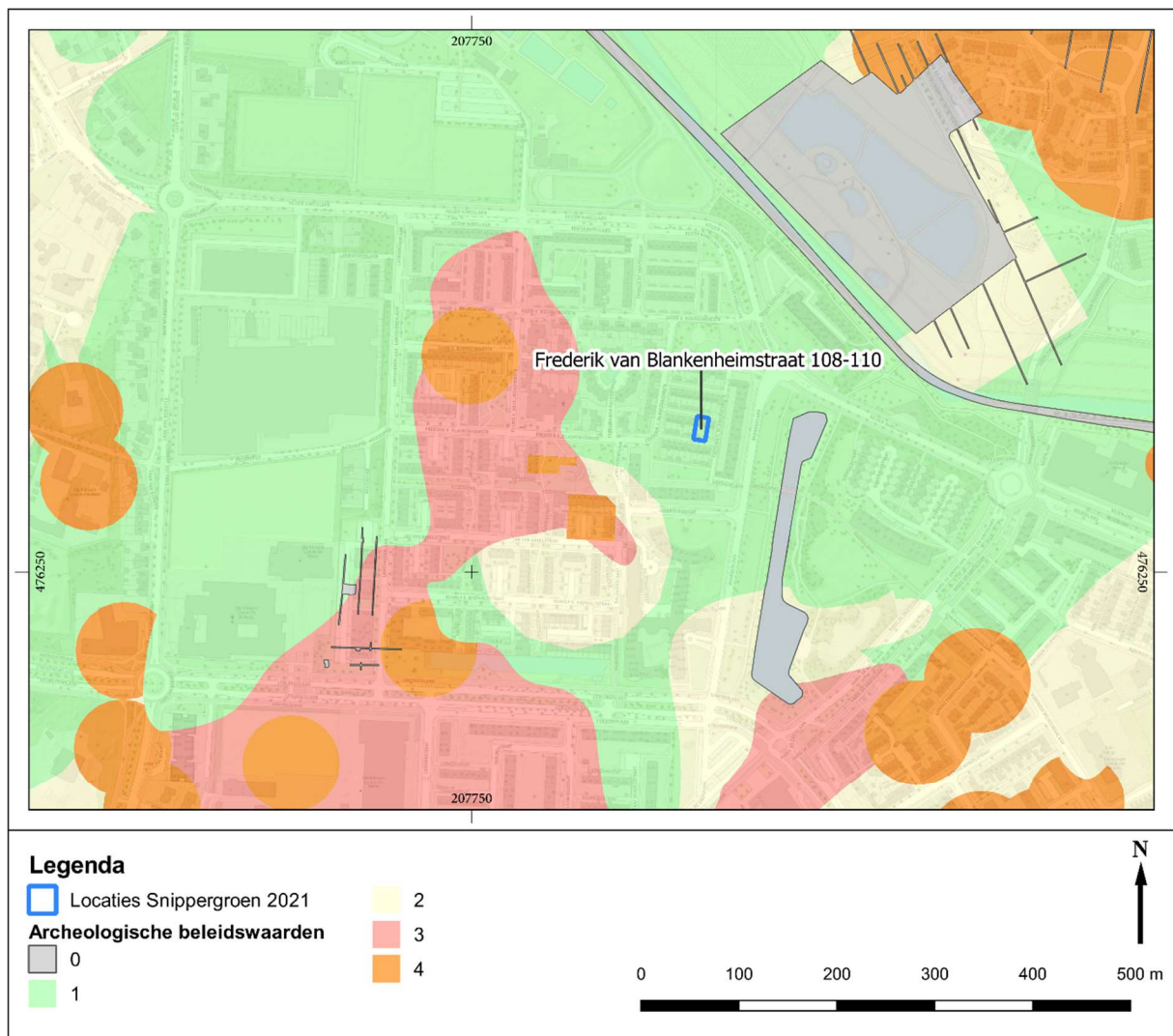




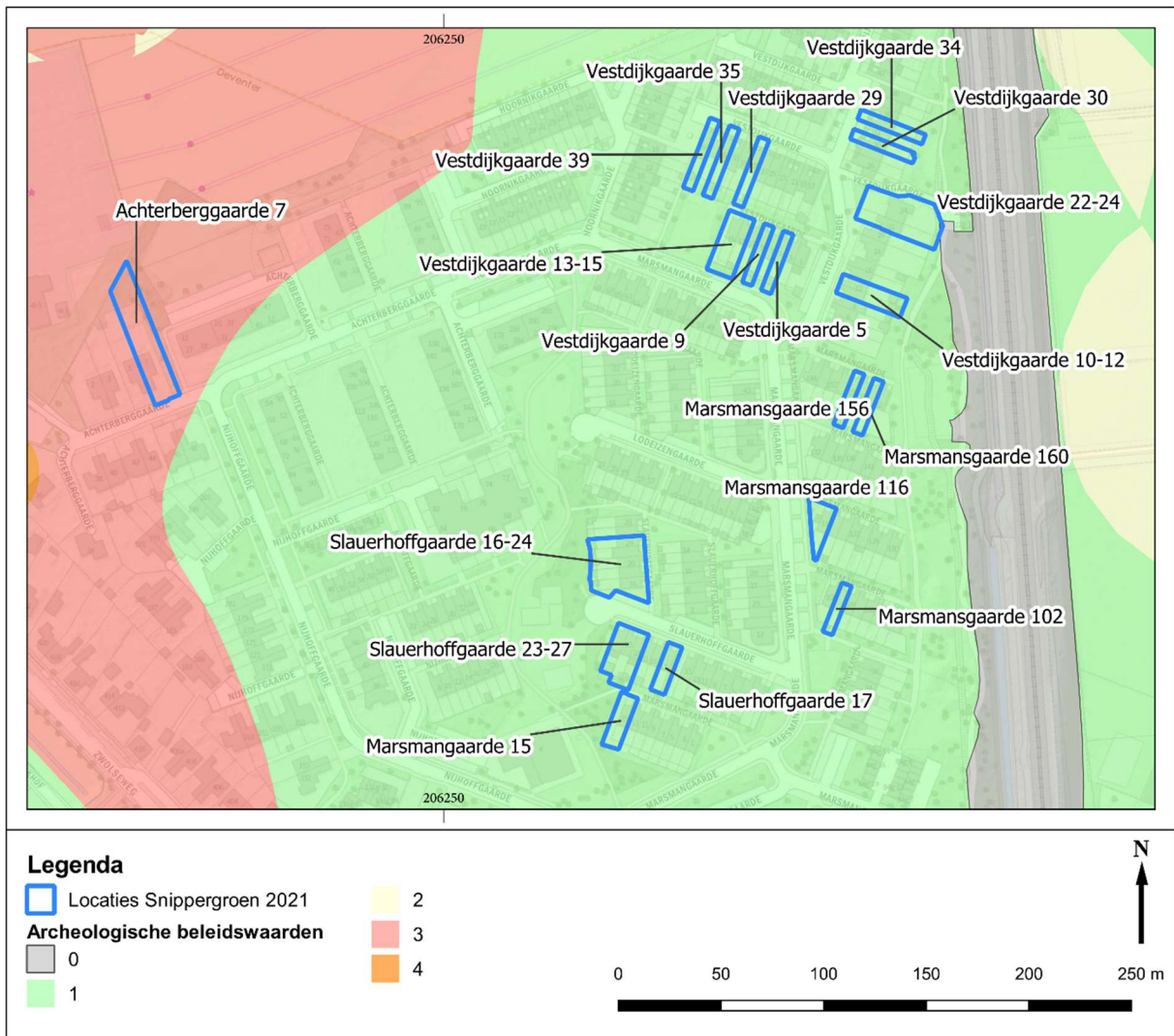
# Diepenveen



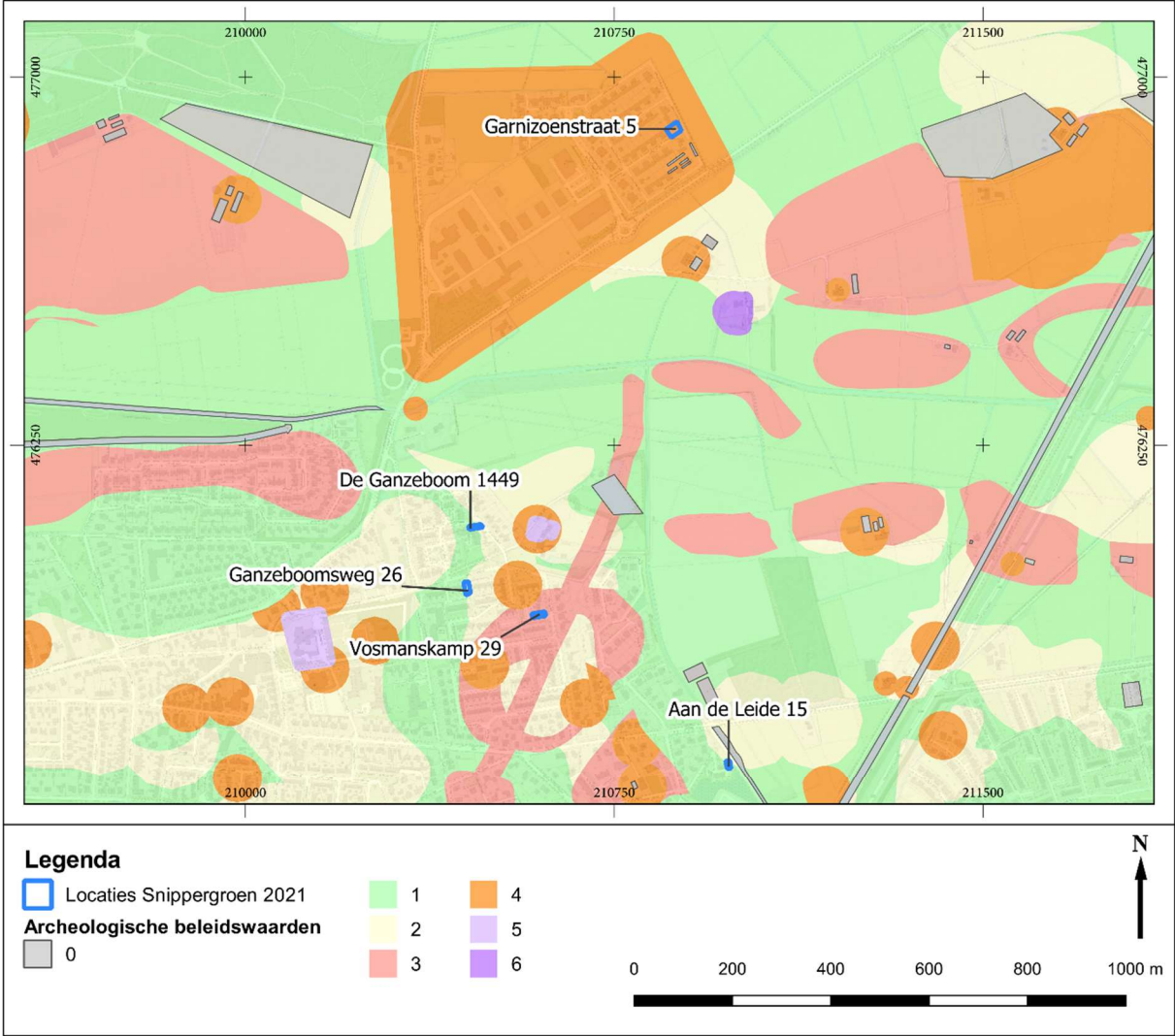
# Keizerslanden



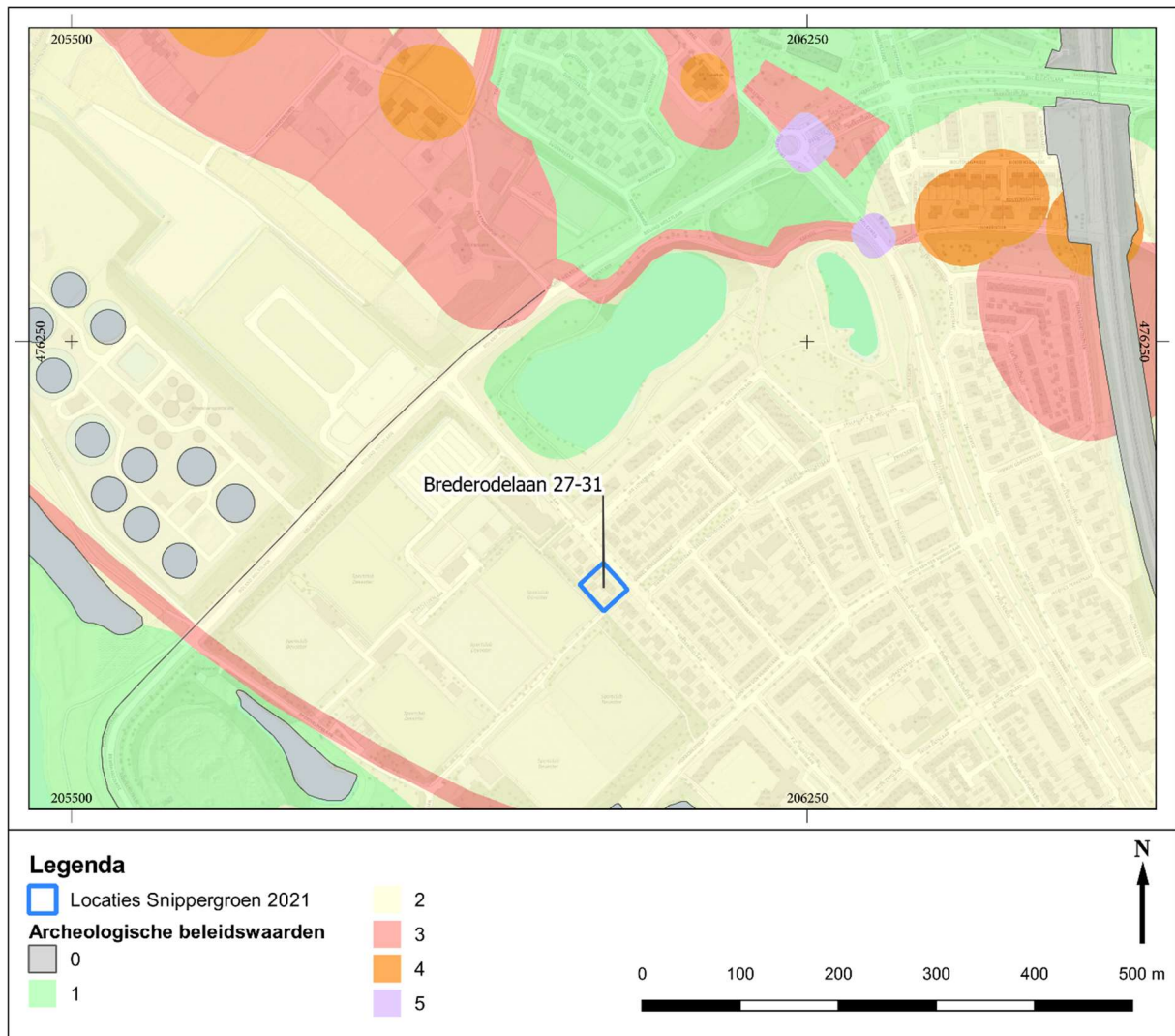
# Platvoet



# Schalkhaar



# Zandweerd-Noord



## Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het **Chw bestemmingsplan Snippergroen 2021** met identificatienummer NL.IMRO.0150.Chw024-OW01 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 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 en dakvorm**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en dakvorm van 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, waarbij het voorgaande niet van toepassing is 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;

**1.11 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.12 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde toegelaten functie;

**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 bijbehorende voorzieningen**

wegen, voet- en fietspaden, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, civiele kunstwerken, water, geluidbeperkende voorzieningen;

**1.15 bijgebouw**

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

**1.16 bouwen**

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

**1.17 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.18 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels 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 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;

**1.23 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;

**1.24 gebouw**

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

**1.25 hoofdgebouw**

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

**1.26 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens**

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

**1.27 overig bouwwerk**

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

**1.28 overkapping**

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

**1.29 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;

**1.30 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 aansluitende 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;
- c. voor een bouwwerk drijvend op het water: de waterspiegel;
- d. voor een bouwwerk in of over het water, geen drijvend bouwwerk zijnde: de hoogte van het terrein ter plaatse van het punt dat het meest nabij ligt aan waar het water grenst aan het vasteland;

**1.31 prostitutie**

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

**1.32 seksinrichting**

een 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 of prostitutie, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.33 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**

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

**1.34 uitbouw**

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

**1.35 voorgevel**

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

**1.36 weg**

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

**1.37 Wet ruimtelijke ordening**

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

**1.38 wijziging**

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

**1.39 woning/wooneenheid**

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

**1.40 Woningwet**

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

## Artikel 2      Wijze van meten

### 2.1      de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

### 2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.3      de diepte van een aan- of uitbouw:

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

### 2.4      de dakhelling:

de helling van het dakvlak, gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.5      de goothoogte van een bouwwerk:

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

### 2.6      de inhoud van een bouwwerk:

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

### 2.7      de oppervlakte van een bouwwerk:

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



## Hoofdstuk 2      Functieregels

### Artikel 3      Groen

#### 3.1      Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de functie Groen is toegelaten:

- a. een park en/of plantsoen;
- b. overige groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- c. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- d. in- en uitritten;
- e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
- g. voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's;
- h. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. kunstwerken;
- k. kunstobjecten;
- l. parkeervoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 3.2.1;
- m. volkstuinten, moestuinten en/of schooltuinten, uitsluitend conform het gestelde in artikel 3.2.1;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', uitsluitend het beheer, herstel en de instandhouding van de houtwal;
- o. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'monumentaal hekwerk', behoud van het bestaande monumentaal hekwerk.

met de daarbij behorende voorzieningen.

#### 3.2      Afwijken van de gebruiksregels

##### 3.2.1      Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.1 onder l en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen;
- b. artikel 3.1 onder m en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van volkstuinten, moestuinten en/of schooltuinten.

##### 3.2.2      Toepassingsvoorwaarden

- a. De in artikel 3.2.1 onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:
  1. indien de noodzaak hiervan is aangetoond;
  2. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de groenstructuur.
- b. De in artikel 3.2.1 onder b genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;

3. de verkeersveiligheid;
4. de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
6. de parkeersituatie;
7. de sociale veiligheid.

## Artikel 4 Verkeer

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. wegen en (woon)straten, met daarbij behorende bruggen, viaducten, tunnels, hellingen, taluds en soortgelijke voorzieningen.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – onverharde weg' uitsluitend een onverharde weg toegestaan;
- c. behoud van het bestaande tracé en profilering van de historische landwegen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'
- d. voet- en fietspaden, verhardingen;
- e. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- f. parkeervoorzieningen.
- g. in afwijking van het bepaalde onder f is ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' parkeren op maaiveld niet toegestaan;
- h. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- i. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- j. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
- k. voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's;
- l. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve (de opwekking) van duurzame energie;
- m. geluidwerende voorzieningen;
- n. kunstwerken;
- o. kunstobjecten;
- p. standplaatsen en warenmarkten;
- q. terrassen;

met de daarbij behorende voorzieningen.



## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de functie Wonen is toegelaten:

- a. het wonen, in niet gestapelde vorm;
  1. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 15.3 en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 15.4;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 5.2.1; met dien verstande dat:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangeduid; met de daarbij behorende voorzieningen.

### 5.2 Afwijken van de gebruiksregels

#### 5.2.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

#### 5.2.2 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 verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de parkeersituatie;
- g. de sociale veiligheid.

## Hoofdstuk 3      **Bouwregels**

### Artikel 6      **Bouwregel-16**

#### 6.1      **Bouwregels**

Ter plaatse van de 'Bouwregel-16' gelden de volgende regels:

##### 6.1.1      *Algemeen*

- a. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' anders is aangeduid;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
  1. Op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>, niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. Op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> tot 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. Op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot de bestaande doorgangshoogte niet worden gebouwd, met dien verstande dat een draagconstructie ten behoeve van het hoofdgebouw wel is toegestaan;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitsluitend bestaande gebouwen toegestaan' zijn uitsluitend bestaande gebouwen toegestaan.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zone stal' mag bebouwing uitsluitend worden opgericht met een maximale oppervlakte van 160 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m.

##### 6.1.2      *Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen*

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' anders is aangeduid;
- d. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding minimale en maximale dakhelling (graden) anders is aangeduid;
- e. in afwijking van het gestelde in lid d mag het hoofdgebouw plat worden afgedekt indien ter plaatse van de aanduiding maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de aangeduide goothoogte gelijk is aan de aangeduide bouwhoogte.
- f. in afwijking van het gestelde in lid d mag het hoofdgebouw worden afgedekt met een afwijkende dakvorm, mits deze dakvorm gelijk is aan de ter plaatse bestaande dakvorm.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' mag de inhoud van hoofgebouwen, inclusief aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' mogen de goothoogte, de bouwhoogte en de dakhelling niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande maten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en de bouwhoogte over 70% van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 m;

### 6.1.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie' mogen geen aan-, uit- of bijgebouwen worden gerealiseerd ten behoeve van geluidgevoelige functies;
- d. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, of 0,50 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- e. 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;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- h. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag:
  1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup>, 0 m bedragen;
  2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m<sup>2</sup> niet minder dan 1 m bedragen

### 6.1.4 Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.
- d. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1.4 onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' overkappingen, pergola's of daarmee vergelijkbare constructies worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- e. In afwijking van het bepaalde in de leden a, b en c is ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm toegestaan met een bouwhoogte die niet minder mag bedragen dan 2,80 m.

## 6.2 Afwijken van de bouwregels

### 6.2.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 6.1.3 onder a en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon buiten het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen' mag worden gebouwd, mits:
  1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m of 0,5 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
  3. de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
  5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. artikel 6.1.4 onder a en toestaan dat een overkapping en/of carport mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. artikel 6.1.3 onder h en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m;
- d. artikel 6.1.2 onder c en toestaan dat de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw mag worden verhoogd met ten hoogste 2 m ten behoeve van de realisering van een dakopbouw en/of dakkapel;
- e. artikel 6.1.2 onder d en toestaan dat het hoofdgebouw wordt afgedekt met een andere dakvorm.
- f. artikel 6.1.2. onder b en toestaan dat de voorgevel van een hoofdgebouw achter de voorgevelbouwgrens wordt gebouwd.

- g. artikel 6.1.2 onder c en toestaan dat binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - ontheffingsgebied 2' de bouwhoogte van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot maximaal 7,5 m met dien verstande dat:
  - 1. dat geldt voor ten hoogste 50% van het bebouwd oppervlak;
  - 2. de verhoogde bouwhoogte wordt gerealiseerd op ten minste 2 meter achter de naar de weg gekeerd gevel.
- h. artikel 6.1.3 onder a en toestaan dat binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - ontheffingsgebied 1' een vrijstaand bijgebouw wordt gerealiseerd met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte niet meer dan 2,25 m bedraagt;
  - 2. de oppervlakte niet meer dan 5 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 3. het bijgebouw uitsluitend binnen 4,5 m van de naar westzijde gelegen begrenzing van de gronden mag worden gebouwd.

#### 6.2.2 Toepassingsvoorwaarden

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de parkeersituatie;
- g. de sociale veiligheid.
- h. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.



## Hoofdstuk 4      Dubbelbestemmingen

### Artikel 7      Leiding - Hoogspanningsverbinding

#### 7.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende toegelaten functie(s), mede bestemd voor:

- a. een hoogspanningsverbinding;

met de daarbij behorende

- b. belemmeringenstrook;
- c. voorzieningen.

#### 7.2      Bouwregels

##### 7.2.1    *Algemeen*

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 4 en 6, mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming;
- b. Op de tot 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze dubbelbestemming, zoals voor de hoogspanningsverbinding noodzakelijke masten of andere steunpunten.

##### 7.2.2    *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van masten of andere steunpunten ten behoeve van de hoogspanningsverbinding mag niet meer dan 40 m bedragen.

#### 7.3      Afwijken van de bouwregels

##### 7.3.1    *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.1 en worden toegestaan dat de in de desbetreffende andere bouwregels genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

##### 7.3.2    *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 7.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

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

##### 7.4.1    *Vergunningplicht*

Behoudens het bepaalde in artikel 7.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van geluid- en andere wallen;

- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het slopen van opstallen;
- g. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het aanleggen van een zonnepark;
- i. het permanent opslaan van goederen;
- j. het tijdelijk opslaan van brandbare stoffen en/of materialen.

#### *7.4.2 Uitzonderingen*

Het in artikel 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

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

#### *7.4.3 Toepassingsvoorwaarden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding, en
- b. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

## Artikel 8 Waarde - Archeologie - 2

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 4 en 6, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup>;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 8.1,

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

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

#### 8.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in lid 8.2.1 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.

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

#### 8.3.1 Vergunningplicht

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

- a. op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 8.1, en
- b. over een oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup>,

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.

#### *8.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in artikel 8.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

#### *8.3.3 Archeologisch rapport*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 is 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 de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

#### *8.3.4 Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 8.3.1 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.

### **8.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken van de dubbelbestemming '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.

## Artikel 9 Waarde - Archeologie - 3

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 4 en 6, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 9.1 ,

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

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

#### 9.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in lid 9.2.1 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.

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

#### 9.3.1 Vergunningplicht

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

- a. op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 9.1, en
- b. over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>,

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.

#### *9.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in artikel 9.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

#### *9.3.3 Archeologisch rapport*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 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.

#### *9.3.4 Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 9.3.4 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.

### **9.4 Wijzigingsbevoegdheid**

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

## Artikel 10 Waarde - Archeologie - 4

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 4 en 6, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 10.1,

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

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

#### 10.2.2 Koppelen voorschriften archeologisch rapport

Indien uit het in lid 10.2.1 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.

#### 10.2.3 Visuele waarneming (oppervlakte tussen 100 en 200 m<sup>2</sup>)

Indien de ingreep meer dan 100 m<sup>2</sup> maar minder dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt kan aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat gelegenheid moet worden geboden voor een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

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

#### 10.3.1 Vergunningplicht

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

- a. op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 10.1,
- b. over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;

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

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

#### 10.3.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in artikel 10.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

#### 10.3.3 *Archeologisch rapport*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.3.1 is verplicht een rapport te overleggen 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

- a. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat;
- b. de werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 100m<sup>2</sup> maar kleiner dan 200 m<sup>2</sup>.

#### 10.3.4 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 10.3.1 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.

#### 10.3.5 *Koppelen voorschriften*

- a. Indien de ingreep meer dan 100m<sup>2</sup> maar minder dan 200m<sup>2</sup> bedraagt kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Indien uit het in artikel 10.3.3 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:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
  3. 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.

#### **10.4 Wijzigingsbevoegdheid**

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



## Hoofdstuk 5      Gebiedsaanduidingen

### Artikel 11      milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

#### 11.1      Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 11.2      Verbod

Het is ter plaatse ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' verboden om:

1. een inrichting behorende tot milieucategorie 3.1 of hoger op te richten, met uitzondering van een inrichting van het betrokken drinkwaterbedrijf voor zover de inrichting noodzakelijk is voor de waterwinning;
2. schadelijke stoffen te hebben, te gebruiken, te vervoeren of op of in de bodem te brengen, waarvan degene die die handeling verricht, weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat ze, op of in de bodem gebracht of gerakend, de bodem verontreinigen of kunnen verontreinigen.
3. een bodembedreigend werk op of in de bodem op te richten, tot stand te brengen, aan te leggen, te hebben of te gebruiken, als daarmee schadelijke stoffen in de bodem worden of kunnen worden verspreid of geloosd dan wel de beschermende werking van bodemlagen wordt aangetast of kan worden aangetast;
4. grond of baggerspecie toe te passen waarvan de kwaliteit de achtergrondwaarde overschrijdt;
5. handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een bodemenergiesysteem;
6. de grond dieper te roeren dan 2 meter onder het maaiveld;
7. activiteiten die naar aard en omvang vergelijkbaar met de activiteiten als genoemd in sub a t/m f uit te voeren.

#### 11.3      Uitzonderingen

Het verbod zoals genoemd in artikel 11.2 geldt niet als aantoonbaar kan worden voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in de Omgevingsverordening Overijssel en advies is ingewonnen bij het verantwoordelijke drinkwaterbedrijf.

#### 11.4      Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de desbetreffende beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied waaruit blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de waterwinning functies geen bezwaar bestaat.



## **Artikel 12 milieuzone - intrekgebied**

### **12.1 Aanduidingsomschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **12.2 Verbod**

Het is ter plaatse ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' verboden om:

1. een inrichting behorende tot milieucategorie 3.1 of hoger op te richten, met uitzondering van een inrichting van het betrokken drinkwaterbedrijf voor zover de inrichting noodzakelijk is voor de waterwinning;
2. schadelijke stoffen te hebben, te gebruiken, te vervoeren of op of in de bodem te brengen, waarvan degene die die handeling verricht, weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat ze, op of in de bodem gebracht of gerakend, de bodem verontreinigen of kunnen verontreinigen.
3. een bodembedreigend werk op of in de bodem op te richten, tot stand te brengen, aan te leggen, te hebben of te gebruiken, als daarmee schadelijke stoffen in de bodem worden of kunnen worden verspreid of geloosd dan wel de beschermende werking van bodemlagen wordt aangetast of kan worden aangetast.
4. grond of baggerspecie toe te passen waarvan de kwaliteit de achtergrondwaarde overschrijdt;
5. handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een bodemenergiesysteem;
6. de grond dieper te roeren dan 2 meter onder het maaiveld;
7. activiteiten die naar aard en omvang vergelijkbaar met de activiteiten als genoemd in sub a t/m f uit te voeren.

### **12.3 Uitzonderingen**

Het verbod zoals genoemd in artikel 12.2 geldt niet als aantoonbaar kan worden voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in de Omgevingsverordening Overijssel en advies is ingewonnen bij het verantwoordelijke drinkwaterbedrijf.

### **12.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de desbetreffende beheerder van het intrekgebied waaruit blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de waterwinning functies geen bezwaar bestaat.

## Hoofdstuk 6    Algemene regels

### Artikel 13    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 14    Algemene bouwregels**

### **14.1    Bestaande afstanden en maten**

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwregels van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

### **14.2    Bestaande stoepen, opgangen, loopbruggen, trappen, balkons, galerijen**

- a. In die gevallen dat bestaande (semi-)particuliere stoepen en opgangen rechtens gebouwd zijn, mogen deze in stand blijven, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. In die gevallen dat bestaande loopbruggen tussen gebouwen, trappen, balkons, galerijen en dergelijke bouwonderdelen ten behoeve van de tot Wonen of bestemde woningen rechtens gebouwd zijn, mogen deze in stand blijven, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

## Artikel 15 Algemene gebruiksregels

### 15.1 Bestaand gebruik stoepen, opgangen, loopbruggen, trappen, balkons, galerijen

- a. In die gevallen dat bestaande (semi-)particuliere stoepen en opgangen rechtens gebruikt mogen worden ten behoeve van de aansluitende functies, mag dit gebruik voortgezet worden.
- b. In die gevallen dat bestaande loopbruggen tussen gebouwen, trappen, balkons, galerijen en dergelijke bouwonderdelen ten behoeve van de tot Wonen of bestemde woningen rechtens gebruikt mogen worden, mag dit gebruik voortgezet worden.

### 15.2 Strijdig gebruik

- c. Er is sprake van strijdig gebruik indien gronden en bouwwerken anders worden gebruikt dan bepaald in de ter plaatse toegelaten functie(s);
- d. Tot een strijdig gebruik, strijdig met de toegelaten functie(s), wordt in ieder geval gerekend:
  1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
  2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt motorbrandstof,
  3. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en 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 toegelaten functie(s) gerichte beheer van de gronden;
  4. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning;

### 15.3 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 toegelaten functie(s) 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 zijn aangeduid als milieucategorie 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 de vloeroppervlakte van de woning (met inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m<sup>2</sup> 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, waarbij 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 kookegelegenheid is niet toegelaten);
  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.

## 15.4 Kleinschalige kinderopvang

### 15.4.1 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 toegelaten functie(s) 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.

### 15.4.2 Toepassingsbereik

Het bepaalde in lid 15.4.1 is niet van toepassing op een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen), die geheel of gedeeltelijk ligt binnen:

- a. een beschermingszone van een hoofdtransportaardgasleiding;
- b. een veiligheidszone van een lpg-vulpunt;
- c. een veiligheidszone van een munitieopslag;
- d. een straal van 160 meter vanaf gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - risicobron';
- e. een jaargemiddelde magneetveld langs hoogspanningslijnen hoger dan 0,4 microtesla ( $\mu T$ ).

## 15.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen

### 15.5.1 Gebruiksregels

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een parkeerbehoefte, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- c. Als de onder a bedoelde beleidsregels en de 'Nota parkeernormen' worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

### 15.5.2 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015) afwijken van het bepaalde in artikel 15.5.1 onder a en b inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en ruimte voor laden en lossen moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels of nota wordt gewijzigd, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.

### 15.5.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte

voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota Parkeernormen 2013' van de gemeente Deventer.

## **Artikel 16    Algemene afwijkingsregels**

### **16.1    Algemene afwijkingsregels**

Met 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 functie- en/of bouwregels in die zin 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 functie- en/of bouwregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

## **Artikel 17     Algemene wijzigingsregels**

### **17.1     Wijziging bestemmings- en bouwvlakken**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. er dient te zijn voldaan aan alle geldende milieukwaliteitseisen;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de cultuurhistorische en monumentale waarden van het beschermd stadsgezicht, zoals beschreven in ;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de woonsituatie;
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de parkeersituatie;
  6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  7. de sociale veiligheid.





## Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels

### Artikel 18 Overgangsrecht

#### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 18.1.1 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.

##### 18.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 18.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 18.1.1 met maximaal 10%.

##### 18.1.3 Uitzondering

Artikel 18.1.1 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.

#### 18.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

##### 18.2.1 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.

##### 18.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 18.2.1 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.

##### 18.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 18.2.1, 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.

##### 18.2.4 Uitzondering

Artikel 18.2.4 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 19 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het Chw bestemmingsplan Snippergroen 2021'

## ONTWERP RAADSBESLUIT

**Onderwerp** Vaststelling Chw bestemmingsplan Snippergroen 2021  
**Voorstelnummer** pm  
**Raadstafel d.d.** pm  
**Raadsvergadering** pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,  
nummer -pm-.

### BESLUIT

-	het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Snippergroen 2021 vast te stellen;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
-	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het Chw bestemmingsplan Snippergroen 2021
-	Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-  
De raad voornoemd,  
de griffier, de voorzitter,

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling Chw bestemmingsplan Snippergroen 2021

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:** [xxxxxx]

**Team:** PRO

**Portef.houder:**

**BenW-besluit d.d.:** pm

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Snippergroen 2021 vast te stellen;
-	Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
-	De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het Chw bestemmingsplan Snippergroen 2021
-	Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

### Kern van het raadsvoorstel

Dit is het zesde bestemmingsplan dat voortkomt uit het project Snippergroen. In het project Snippergroen kunnen bewoners een stukje openbaar groen dat grenst aan hun eigen perceel kopen of huren waardoor het woongenot kan worden vergroot. Voor de gemeente levert de verkoop / verhuur van de gronden geld op. Ook hoeft de gemeente deze gronden niet meer te onderhouden/beheren. Deze opbrengsten en vermeden kosten zijn reeds ingeboekt als bezuiniging in het kader van Kwestie van Kiezen. Voor de uitgifte van de gronden is een reglement opgesteld waarin voorwaarden zijn opgenomen. De in dit bestemmingsplan opgenomen gronden zijn getoetst aan het uitgiftereglement voordat ze zijn verkocht of verhuurd.

### Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch regelen van het gebruik van de aangekochte of verhuurde stukjes snippergroen.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw024-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft besloten het project snippergroen uit te voeren. Het opstellen van het bestemmingsplan is een gevolg van het project 'snippergroen'. Een bestemmingsplanwijziging is een randvoorwaarde voor de uitgifte van snippergroen.

*Zienswijzen*

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

ONTWERP

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

### 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 (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

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. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt door gemeentelijke gelden (verkoopopbrengsten) vanuit het project Snippergroen.

### Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid **waarmee bouwplannen** mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

### Besluitpunt 4: Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

De vastgestelde stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.

### **Ketenpartners/ participatie**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend.

### Provincie

Dit plan valt binnen de provinciale vrijstellingslijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel, aangezien het hier slechts gaat om het in gebruik nemen van kleine stukjes grond als tuin of erf, allen 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

Het plan is afgestemd met het waterschap Drents Overijsselse Delta.

### **Financiële consequenties**

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt door gemeentelijke gelden (verkoopopbrengsten) vanuit het project Snippergroen. Het risico op planschade wordt klein geacht.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

### Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- 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. Kossen

R.C. König

### Bijlagen

1. Chw bestemmingsplan Snippergroen 2021 (toelichting, regels, verbeelding)