

## **Eikendal 2014, eerste uitwerking**

Plantype: uitwerkingsplan

Naam: Eikendal 2014, eerste uitwerking

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.U141-VG01

Procedurestatus: VG01

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1      Algemeen	7
1.2      Geldende bestemmingsplannen	7
1.3      Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2      Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1      Inleiding	9
2.2      Beschrijving huidige situatie	9
2.3      Beschrijving toekomstige situatie	10
<b>Hoofdstuk 3      Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1      Inleiding	15
3.2      Rijks- en provinciaal beleid	15
3.3      Gemeentelijk beleid	19
<b>Hoofdstuk 4      Randvoorwaarden</b>	<b>27</b>
4.1      Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie	27
4.2      Archeologie	28
4.3      Milieu-aspecten	32
4.4      Waterhuishouding	40
4.5      Verkeer en parkeren	42
4.6      Welstand	42
4.7      Sociale veiligheid	42
<b>Hoofdstuk 5      Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>45</b>
5.1      Inleiding	45
5.2      RO Standaarden 2012	45
5.3      Planopzet	45
5.4      Handhaving	50
<b>Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid</b>	<b>53</b>
6.1      Inleiding	53
6.2      Economische uitvoerbaarheid	53
6.3      Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>55</b>
<b>Bijlage 1      Stedenbouwkundige opzet</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 2      Toelichting bij Archeologie</b>	<b>59</b>

<b>Planregels</b>	<b>71</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>73</b>
Artikel 1 Begrippen	73
Artikel 2 Wijze van meten	81
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>83</b>
Artikel 3 Groen	83
Artikel 4 Woongebied	85
Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding	89
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3	91
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 4	94
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>97</b>
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	97
Artikel 9 Algemene bouwregels	98
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	99
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	101
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	102
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>103</b>
Artikel 13 Overgangsrecht	103
Artikel 14 Slotregel	105
<b>Bijlagen bij de regels</b>	<b>107</b>
<b>Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis</b>	<b>107</b>



# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

In 2014 is het bestemmingsplan Eikendal 2014 vastgesteld. In het bestemmingsplan is het Villapark Eikendal in twee delen gesplitst. Villapark Eikendal-Noord en Zuid. In Noord ligt het oorspronkelijke plan nog zoals bedoeld bij de planontwikkeling van Villapark Eikendal in 2003. In 2009 is gestart met de verkoop van kavels in Eikendal-Noord. De ontwikkelingssnelheid van Eikendal-Noord heeft tot nu toe een ander verloop gehad dan beoogd. De ervaring van de afgelopen jaren heeft geleerd dat de vertaling van de ambities voor Eikendal in stringente en gedetailleerde regels op gespannen voet staan met de vraag van consumenten om individuele woonwensen te realiseren. Daarnaast blijkt de vraag naar de grootte kavels zoals die vastgelegd zijn in de verkaveling zeer beperkt te zijn. Daardoor is in 2014 de verkoop van Eikendal-Zuid het eerste deel anders van start gegaan met flexibele in te delen kavels qua grote en vorm. Deze aanpak heeft goed gewerkt, de verkoop van kavels gaat zo goed dat de vraag naar het tweede deel van Eikendal-Zuid nu aandringt.

In het bestemmingsplan Eikendal 2014 is een nog uit te werken woongebied bestemd voor maximaal 50 woningen. In eerste instantie is gedacht dat de verkoop van deze woningen pas in 2020 van start zou gaan door het goed verlopen van de verkoop van het eerste deel van Eikendal-Zuid is besloten om het uit te werken woongebied versneld in de markt te brengen.

Om de realisatie van Eikendal-Zuid dan ook planologisch-juridisch mogelijk te maken is het noodzakelijk om een uitwerkingsplan ex artikel 3.6, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op te stellen. Dit plan geldt na inwerkingtreding als nieuw toetsingskader voor het betreffende plangebied.

Ingevolge het bepaalde in artikel 1.1 lid 1 sub a van de Crisis- en herstelwet is afdeling 2 van deze wet van toepassing op bestemmingsplannen die betrekking hebben op de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. Dit brengt onder meer met zich mee dat:

- de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een termijn van zes maanden heeft voor het doen van een uitspraak op een beroep;
- dat het beroepsschrift, op straffe van niet-ontvankelijkheid, meteen de gronden van beroep moet bevatten (het indienen van een pro forma beroepsschrift is niet mogelijk);
- dat de gemeente nadat zij zich heeft vergewist van een zorgvuldige totstandkoming van de onderzoeken (van deskundige adviesbureaus) die ten grondslag liggen aan voorliggend bestemmingsplan, uit mag gaan van de juistheid van deze onderzoeken.

### 1.2 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven geldt het bestemmingsplan 'Eikendal 2014'. Het uitwerkingsplan vervangt deels dit plan.

De regels in het bestemmingsplan Eikendal 2014 voor het uit te werken woongebied;

## Artikel 10 Wonen - Uit te werken

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "[Wonen - Uit te werken](#)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel [15.2](#) en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel [15.3](#);
- b. woongebouwen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel [15.2](#) en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel [15.3](#);
- c. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel [8.4.1](#);
- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. kunstwerken
- e. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- j. bruggen, duikers en faunapassages.
- k. oeverstroken;
- l. [standplaatsen](#) en warenmarkten.

### 10.2 Uitwerkingsregels

Het college van burgemeester en wethouders werkt de in lid [10.1](#) omschreven bestemming uit met inachtneming van het volgende:

- a. Voor het inrichten van het gebied gelden de volgende bepalingen:
  1. het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 50 bedragen;
  2. de ontsluiting van het gebied sluit aan op de bestaande infrastructuur in Eikendal en moet minimaal met één aansluiting op de Schuurmansweg aangesloten worden;
  3. bestaande boomgroepen en andere waardevolle landschappelijke elementen worden zoveel mogelijk gespaard en geïntegreerd;
- b. Voor het bouwen gelden de bouwregelsregels met bijbehorende afwijkingsregels zoals opgenomen in [Artikel 4 Groen](#), [Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied](#), [Artikel 7 Water](#) en [Artikel 8 Wonen](#).

### 10.3 Bijzondere bepalingen

Zolang en voorzover de in lid [10.2](#) bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd mits:

- het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;

## 1.3 Leeswijzer

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



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

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

### 2.2 Beschrijving huidige situatie

De ambities van het stedenbouwkundige plan voor Eikendal staan niet op zich. De ambities zijn enige tijd geleden onder meer vastgelegd in een beeldkwaliteitplan (2005) en een bestemmingsplan (2007) voor de eerste fase van Eikendal. Het plan ging voor de eerste fase uit van een zorgvuldig ontworpen parkbos, een stratenpatroon met veel ruimte voor groen en een verkaveling met kavels vanaf 1.500 m<sup>2</sup>.

Met het herziene stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan van mei 2014 is de verkoop van Eikendal-Zuid voortvarend verlopen. Hierop voorbereidend gaan we eerder dan gedacht van start met de verkoop van het deel twee van Eikendal-Zuid.



Luchtfoto van heel Eikendal

## 2.3 Beschrijving toekomstige situatie

In deze paragraaf wordt ingegaan op de toekomstige situatie. De stedenbouwkundige opzet met is toegevoegd als Stedenbouwkundige opzet.



Obeliek van het plangebied gezien vanuit de schuurmansweg.

### Stedenbouwkundige principes

Uitgangspunt van het stedenbouwkundige plan is het voortbouwen op de uitgangspunten uit de oorspronkelijke plannen. Eikendal moet ruimte, rust en privacy aan toekomstige bewoners kunnen bieden. Duurzaamheid komt in Eikendal tot uitdrukking in het zoveel mogelijk handhaven van bestaande kenmerken en het maken van een woonomgeving die tijdloos en robuust is. Daarnaast krijgt duurzaamheid onder meer vorm in de inrichting van de buitenruimte en zijn er mogelijkheden voor ecologische / duurzame bebouwing.

#### Lanen als dragers van Eikendal

De randen van Eikendal worden gevormd door de bestaande lanen met de oude eiken. Ook het centrale parkbos krijgt een rand met lanen. Hiermee is Eikendal verankerd in zijn omgeving en hebben de entrees tot Eikendal en de (fiets)routes door het gebied een weldadig groen karakter. De lanen en bospartijen zijn belangrijke structuren die zorgen voor verankering van het gebied in zijn omgeving.



*Lanen, groenstructuur en het park*

### *Park als hart van Eikendal*

Centraal in Eikendal ligt het park. Dit vormt een aantrekkelijke groenstructuur en mooi adres voor de woningen liggend aan het park. Bij extreme neerslagsituaties heeft het parkbos tevens een waterbergende functie.

### *Ruimte voor biodiversiteit*

Het bestaande en nieuwe groen heeft niet alleen tot doel een aangename woonomgeving te creëren, het groen heeft ook een ecologische waarde. De inrichting van het gebied is mede afgestemd op gewenste leefomstandigheden van beschermde flora en fauna.

### *Lommerrijke en gevarieerde woonstraten*

Door Eikendal slingeren de groene en van bomen voorziene woonstraten met een wisselend profiel tussen de hagen langs de tuinen.



*schets van de mogelijke verkaveling en wegen*

### *Eenheid in verscheidenheid*

De beoogde wijze van ontwikkeling van Eikendal maakt een grote variatie van woningtypes en bouwstijlen mogelijk. Kavels en woningen in dit hoge marktsegment eisen een grote mate van vrijheid in vormgeving en materialisering. Oudere, gerenommeerde villaparken leren echter, dat een zekere eenheid in het openbaar gebied, in de kavelscheiding en beplanting de waardigheid van de buurt en daarmee van de individuele woningen ten goede komt. De samenhang van de buurt waarborgen we door een robuuste en vooral groen beeld van de openbare ruimte

### *Gevarieerde verkaveling en losse compositie van woningen*

De kavels in Eikendal kennen een variatie in grootte en oriëntatie. De woningen houden afstand van de kavelgrens en van de straat. De plaatsing van de woning op de kavel laten we binnen deze kaders zo vrij mogelijk. Er is een onderscheid in kavelomvang: in het noordelijke deel is ruimte voor kavels vanaf ca. 1.500 m<sup>2</sup>, in het zuidelijke deel is ruimte voor kavels vanaf ca. 600 m<sup>2</sup> (twee-onder- één-kap) en ca. 800 m<sup>2</sup> (vrijstaand). Met deze kavelomvang is het naar onze overtuiging nog steeds mogelijk om de sfeer van een villapark te bereiken en tegelijkertijd ruime mogelijkheden voor woonwensen van toekomstige bewoners te creëren.

### *Meer mogelijkheden op markante plekken*

Op markante plekken, zoals bij de entrees, liggen de zogenaamde "privilegekavels". In het oorspronkelijke plan uit 2005 was sprake van "Berlagekavels", waarvoor specifieke (en striktere) kwaliteitseisen aan de architectuur werden gesteld. Met de privilegekavels bieden we vooral extra mogelijkheden voor specifieke woningtypologieën. We willen binnen Eikendal geen onderscheid maken in strikte en minder strikte architectonische randvoorwaarden. Ook in deze uitwerking van Eikendal zuid willen we op

specifieke plekken deze mogelijkheden bieden.

## **Fasering**

In het zuidelijke deel van het Eikendal wordt volgens de uitgangspunten van de herijking vanaf 2014 een nieuwe koers gevaren. Het zuidelijk deel wordt gefaseerd tot ontwikkeling gebracht. Er is reeds begonnen in het deel dat aan de Molenweg grenst. We willen de principes van dit deel ook toepassen in het deel tussen het bestaande perceel van boerderij "Eikendal" en de oostelijke grens van het plangebied.

## **Stedenbouwkundige opzet**

Het noordelijke deel van het Eikendal is op basis van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan al verder ingevuld. In dit gebied zijn de oorspronkelijk bedachte kavels uit het stedenbouwkundige plan al zichtbaar door de aangelegde beukenhagen tussen de kavels en is de infrastructuur aangelegd. Het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan is voor dit deel het vertrekpunt.

In het zuidelijke deel leiden de keuzes die gemaakt zijn in de herijking tot een andere stedenbouwkundige hoofdopzet. De oorspronkelijke ambitie en principes blijven onverminderd van kracht. We integreren de bestaande groenstructuren overtuigend in de ruimtelijke hoofdopzet, de structuur en inrichting van de openbare ruimte vormt een groen raamwerk voor de woonomgeving en de kavels hebben een riante afmeting die goed aansluit bij de omgeving. De bestaande houtwallen en de bomenstructuur en bossages langs de Schuurmansweg worden ingepast als onderdeel van (openbare) groenstructuur.

### Openbare ruimte

Uitgangspunt is dat de inrichting van de openbare ruimte rust en kwaliteit uitstraalt. De openbare ruimte is een belangrijke drager van het gewenste groene beeld. In het noordelijke deel ontstaat een deel van het groene karakter van een villabuurt door de riante maat met ruimte voor bomen op de kavels. In het zuidelijke deel zijn de kavels minder groot, daarom is het essentieel dat met name in dit deel de openbare ruimte een robuust groen kader vormt voor de woonomgeving. De woonstraten langs het park hebben het karakter van een laan, met een continue begeleiding van bomen. De woonstraten slingeren door het woongebied, lange rechte straten komen niet voor. Passend bij een villapark verandert het perspectief van het straatbeeld hierdoor steeds. De rijbaan wordt aan weerszijden begeleid door groene berm. In het zuidelijke deel zijn de groene berm per definitie breed en creëren we een aantal bijzondere groene ruimtes.

De rijbaan in zowel het noordelijke als zuidelijk deel is opgebouwd uit gebakken klinkers, met aan de randen een brede bies van natuursteen. De rijloper wordt hierdoor "visueel" versmald. Omdat we een groen beeld van de openbare ruimte willen, is de hoeveelheid verharding zo beperkt mogelijk. Parkeren vindt mede daarom in principe op de eigen kavel plaats. Daarnaast is er in de openbare ruimte informele parkeerterrein op de rijbaan voor bezoekers.

### Ontsluiting

De hoofdontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via de lanen langs het parkbos. Het zuidelijk deel van Eikendal heeft daarnaast nog een aansluiting op Schuurmansweg.

Met name voor fietsers en voetgangers is een fijnmazig netwerk van routes wenselijk. Niet alleen om de verschillende delen van Eikendal met elkaar te verbinden, maar vooral om een logische verbinding te krijgen met de omliggende buurten van Diepenveen.



Onstluiting voor de auto (stippellijnen zijn indicatief)

Onstluiting langzaamverkeer ((stippellijnen zijn indicatief)

### Verkaveling en bebouwing op maat

Door een grote mate van flexibiliteit willen we maatwerk mogelijk maken per kavel. Daarmee is iedere kavel uniek. Binnen bandbreedtes zijn er zowel in het noordelijke als zuidelijke deel keuzemogelijkheden met betrekking tot de vorm en omvang van de kavel. In het zuidelijke deel zijn er zones waar het mogelijk is een twee-onder-één-kapwoning te realiseren. Anders dan in het oorspronkelijke plan kiezen we er voor geen gedetailleerd kavelpaspoort te hanteren. De bouwregels voor een woning komen voort uit het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf in dit stedenbouwkundige plan.

In het zuidelijke deel maakt de hoofdopzet het mogelijk kavels van ca. 800 m<sup>2</sup> voor vrijstaande woningen en ca. 600 m<sup>2</sup> voor twee-onder-één kapwoningen in te passen. De afmetingen (breedte en diepte), vormgeving en bebouwingmogelijkheden van de kavels passen bij de ambities voor een villapark en bij markt- conforme woonwensen.

Ook in het zuidelijke deel willen we vooraf geen blauwdruk voor de verkaveling vastleggen. We creëren flexibiliteit om tegemoet te komen aan wensen van toekomstige bewoners als deze een iets grotere of kleinere kavel zoeken. In de hoofdopzet zijn de kavels voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen op bepaalde plekken uitwisselbaar. Op markante plekken maken we een zogenaamde "privilegekavel". Hier willen we naast mogelijkheden voor vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen ook bijzondere woonvormen zoals meergezinsvilla's toestaan waarin bijvoorbeeld vier huishoudens onder één dak kunnen wonen.

## Hoofdstuk 3    **Beleidskader**

### 3.1    **Inleiding**

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

### 3.2    **Rijks- en provinciaal beleid**

Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse Europese, nationale, en provinciale ruimtelijke belangen betrokken. Het gebied is in het provinciale beleid aangeduid als geplande woonwijk. De algemene beleidsrichtlijnen van het Europees-, rijks-, en provinciaal beleid, o.a. de Nota Ruimte en de Omgevingsvisie, worden nader uitgewerkt in gemeentelijk beleid en om die reden niet nader behandeld.

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;

Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijke zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Hier wordt in paragraaf 3.2.2 nader op ingegaan.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking en de

proces-eisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 ('zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen') vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In paragraaf 3.2.3 wordt hier nader op ingegaan.

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

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

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

#### *Conclusie*

In het plangebied zijn geen onderwerpen uit het Barro van toepassing waar rekening mee moet worden gehouden in onderhavig uitwerkingsplan.

Het uitwerkingsplan vormt geen belemmering voor de nationale belangen zoals opgenomen in het Barro.

### **3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

In de Bro is opgenomen dat onder een bestemmingsplan mede wordt begrepen een wijzigingsplan en een uitwerkingsplan (artikel 1.1.1, lid 3 Bro).

Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is geïntroduceerd als hulpmiddel om tot een meer concrete invulling van het begrip 'goede ruimtelijke ordening' te komen.



Onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van 50 woningen wat juridisch planologisch wordt geregeld door het opstellen van een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b van de wet ruimtelijke ordening.

Het realiseren van 50 woningen is aan te merken als stedelijke ontwikkeling (ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen).

De eerste bouwstenen voor Het Eikendal zijn de tien stedenbouwkundige uitgangspunten die de gemeenteraad op 24 februari 2003 heeft vastgesteld. In het vastgestelde bestemmingsplan Eikendal (2007) dat daaruit volgde is het bouwen van woningen op deze locatie al mogelijk gemaakt. In 2014 is een herreikingsplan vastgesteld met dit uit te werken gebied erin opgenomen. Gezien de procedure (uitwerkingsplan) en de omvang van het aantal woningen (maximaal 50) hebben we de ontwikkeling alsnog getoetst aan artikel 3.1.6, lid 2, de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de drie treden van de ladder zoals hiervoor benoemd.

### 3.2.3.1 De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte

In het onderhavige plan wordt de ontwikkeling van 50 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Conform de eerste trede van de ladder is getoetst of wordt voorzien in een regionale actuele behoefte aan woningen.

Bepalen van de regio

Om te kunnen beantwoorden of een plan past binnen een regionale behoefte dient eerst de marktregio te worden bepaald. Ook voor dit plan is gekeken naar de relevante marktregio. Hierbij zijn de verhuisbewegingen mede bepalend. Voor Deventer geldt dat de meeste verhuisbewegingen (zowel inkomend als uitgaand) plaatsvinden in de regio Stedendriehoek.

De behoefte - kwantitatief

In 2014 is de Woonvisie 2008+ geëvalueerd en is de 'Herijking Woonvisie 2008+ en prestatieafspraken' door de gemeenteraad vastgesteld. Deze woonvisie is regionaal afgestemd met de omliggende gemeenten en met de gemeenten in de Regio Stedendriehoek. De Woonvisie 2008+ ging uit van een woningbouwprogramma van gemiddeld 450 woningen per jaar. Bij de herijking is dit aantal naar beneden bijgesteld tot een bandbreedte van minimaal 200 en maximaal 335 woningen netto per jaar voor de periode 2013-2022.

In Eikendal-Noord zijn vanaf startverkoop in 2009 vijf kavels van ruim 1.500 m<sup>2</sup> verkocht en bebouwd, daarna heeft de economische crisis veroorzaakt dat er geen kavels meer zijn verkocht. Nu na de crisis neemt de vraag geleidelijk aan weer toe.

In het eerste deel van Eikendal-Zuid kunnen 38 woningen gebouwd worden, in de voorbeeld verkaveling is echter rekening gehouden met een verkaveling van circa 21 kavels. Vanaf startverkoop in 2014 zijn er 13 verkocht met een kavelgrootte variërend van circa 800 m<sup>2</sup> voor vrijstaand en 600 m<sup>2</sup> voor 2-1 kapwoning. Overige kavels hebben merendeel een optie of zijn gereserveerd. Om het aanbod te vergroten brengen we nu het tweede deel van zuid in de verkoop.

Dit uitwerkingsplan voor Eikendal 2014 maakt het mogelijk om 50 woningen te bouwen.

Het oorspronkelijk programma voor Diepenveen, gebaseerd op de Woonvisie 2008+, bedroeg 270 woningen. Met de bijstelling van het totale woningbouwprogramma voor Deventer, is dit aantal naar beneden gebracht tot 120-200 woningen in 10 jaar voor Diepenveen. De 50 woningen die dit uitwerkingsplan mogelijk maken in Eikendal passen binnen dit aantal.

In 2014 is het (vierjaarlijks) Woningmarktonderzoek onder de Deventer bevolking gehouden. Het onderzoek geeft inzicht in de woningvoorraad, vraag, aanbod en mogelijke tekorten en overschotten. Netto wordt er in de woningbouwprogrammering uitgegaan van het toevoegen van 200 tot 335 woningen per jaar.

### 3.2.3.2 *De behoefte kan niet worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied*

Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Feitelijk is het uit te werken gebied Eikendal ingericht als agrarisch gebied. Het gebied ligt aan de rand van het bestaand stedelijk gebied, maar is niet als zodanig aan te merken aangezien de functies die op dit moment in het gebied aanwezig zijn niet getypeerd kunnen worden als zijnde stedelijke functies.

De locatie is al sinds eind vorige eeuw benoemd als potentiële woningbouwlocatie. Stedenbouwkundig betreft het een logische uitbreidingslocatie vanwege de ligging, grenzend aan de rand van het stedelijk gebied. Het betreft geen solitair liggend gebied in het buitengebied, maar wordt omgeven door de het dorp Diepenveen.

De te realiseren 50 woningen kunnen niet worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Met name vanwege de bijzondere kwaliteit van de te realiseren woningen op het gebied van zelf bouw en architectuur ruimte en uitstraling.

Het transformeren van leegstaande panden (kantoren, bedrijfspanden, maatschappelijk vastgoed etc.) levert niet de woningbouwcategorieën op waar in onderhavig plan behoefte aan is. Het slopen en herbouwen op de betreffende locaties is een theoretische mogelijkheid, echter stuit onder andere op financiële bezwaren. Ook de locatie van bepaald leegstaand vastgoed, voor zover er nog geen plannen bekend zijn voor transformatie tot woningbouw, leent zich veelal niet voor het realiseren/transformeren tot woningbouw, dit gezien de ter plaatse aanwezige milieusituatie (belemmerend voor bedrijven in de omgeving alsmede in strijd met een goed woon- en leefklimaat).

### 3.2.3.3 *De locatie is passend ontsloten (multimodaal)*

Via de Paalmansdijk en de Voskersdijk sluit Eikendal Zuid aan op respectievelijk de Molenweg en de Schuurmansweg. Vanuit daar kan je naar de Boxbergerweg of de Olsterweg. De extra woningen met de daarbij horende extra verkeersbewegingen passen op de bestaande wegenstructuur.

### 3.2.3.4 *Conclusie*

Gezien bovenstaande is elke trede van de ladder beargumenteerd en voldoet de ontwikkeling aan de artikel 3.1.6, lid 2 Bro, de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2.4 **Europese Kaderrichtlijn Water (2000)**

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

### *Conclusie*

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

### **3.2.5 Het Nationaal Waterplan 2016-2021**

Nederland heeft een nieuw Nationaal Waterplan. Minister Schultz van Haegen (Infrastructuur en Milieu) en staatssecretaris Van Dam (Economische Zaken) hebben voor de komende 6 jaar vastgelegd hoe Nederland zich verdedigt tegen het water, hoe ons water schoner wordt en hoe we Nederland klimaatbestendig en waterrobuust gaan inrichten. Ook bevat het Nationaal Waterplan 2016-2021 acties om Nederland gidsland te laten blijven voor watermanagement en Nederlanders bewuster te maken van het leven met water.

In het nieuwe Nationaal Waterplan staan 5 ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstromingen te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics), zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.

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

#### **3.2.5.1 Waterbeheerplan 2016-2021**

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is door het algemeen bestuur van Waterschap Groot Salland op 29 oktober 2015 vastgesteld. In het Waterbeheerplan zijn de doelen uitgewerkt voor vier thema's: 1 waterveiligheid, 2 voldoende water, 3 schoon water en 4 het zuiveren van afvalwater. Naast de beschreven doelen zijn de belangrijkste maatregelen die worden uitgevoerd opgenomen. Het waterbeheerplan geldt vanaf 1 januari 2016 tot en met 2021 en is afgestemd tussen Groot Salland en de drie omliggende waterschappen én met de plannen van het Rijk, de Provincies en de gemeenten.

### *Conclusie*

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

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurplan Deventer 2025 (2004)**

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

In Deventer Stad is stedelijke herstructurering, zowel voor wonen als werken (kantoren en overige

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

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

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

In het structuurplan staat het huidige Eikendal benoemd als een nieuwe woonwijk. Daarnaast is het bieden van een gevarieerd woningaanbod één van de uitgangspunten in het structuurplan. Dit betekent dat de voorliggende uitwerking van Eikendal past binnen de uitgangspunten van het structuurplan.

### **3.3.2 Gemeentelijk waterbeleid (2007)**

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

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

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

#### Conclusie

In de ontwikkeling is rekening gehouden met het waterbeleidsplan. Zo moet het regenwater op de eigen kavel geïnfiltreerd worden en is in het park ruimte gereserveerd voor waterberging.

### **3.3.3 Omgevingsvisie externe veiligheid (2007)**

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor woonwijken is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden.

#### Conclusie

De nieuwe situatie voldoet aan het gestelde ambitieniveau in het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid. De mogelijkheden om van de risicobron weg te vluchten zijn voldoende. De bereikbaarheid van het gebied voor de hulpdiensten is voldoende. De situatie is acceptabel voor het aspect externe veiligheid.

### **3.3.4 Visie Duurzaam Deventer (2009)**

In het Milieubeleidsplan 2003-2008 staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal. Het plan is daarom gebaseerd op de drie pijlers van het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de Stadsvisie. Vanuit milieuperspectief zijn per pijler de volgende milieu-uitgangspunten opgesteld:

- ruimtelijke ontwikkeling en milieu: behoud van bestaande milieukwaliteiten, verantwoord gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- economische ontwikkeling en milieu: een duurzame ontwikkeling en betrokkenheid en verantwoordelijkheid van ondernemers staat centraal;
- maatschappelijke ontwikkeling en milieu: de betrokkenheid van de burger.

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer 2009 bestuurlijk vastgesteld. Deze visie bevat de kaders en beleidsrichtingen op hoofdlijnen voor een nieuw milieuprogramma. De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een nieuwe aanpak van ons milieubeleid. En om daadwerkelijk bij te dragen aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van ons leefmilieu, zal Deventer zich ontwikkelen tot een vitale, duurzame en innovatieve gemeente.

Het milieubeleid raakt de woon- en leefkwaliteit van inwoners en de economische basis van het bedrijfsleven. De gemeente heeft daarom drie speerpunten benoemd waarvoor extra inzet nodig is:

- klimaat;
- ecologie;
- afval.

Het vraagstuk rond de klimaatverandering en de eindigheid van de fossiele energievoorraad raakt ons allemaal. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is.

Vanuit ecologisch perspectief profiteert de mens van de natuurlijke omgeving met al zijn variaties. Het behouden en verbeteren van deze omgeving is een ambitie van de gemeente, waarvoor verschillende ecologieprojecten zijn ontwikkeld voor de komende jaren. Zo worden ecologische waarden in nieuwe en gewijzigde bestemmingsplannen gerespecteerd en eventueel gecompenseerd.

Veel afval dat vrijkomt is eigenlijk geen afval, maar grondstof voor nieuwe producten. In het nieuwe milieubeleid worden voorstellen gedaan om de hoeveelheid restafval terug te brengen en hergebruik van afvalstromen te bevorderen. Van bedrijven en organisaties wordt verwacht dat zij de wijze van produceren, hun producten en diensten meer en meer baseren op het cradle-to-cradle principe. Voor

zover van toepassing zullen ook gebiedsontwikkelingen volgens dit principe plaatsvinden.

Voor de genoemde speerpunten is in Eikendal ruimte om hier invulling aan te geven. Maar het is niet mogelijk om bijvoorbeeld duurzaam materiaalgebruik in een bestemmingsplan af te dwingen. Wel kunnen de hier genoemde speerpunten als aandachtspunt meegegeven worden aan degenen die in het plangebied ontwikkelingen gaan uitvoeren.

### **3.3.5 Sociale Structuurvisie (2004) en Sociaal Programma (2005)**

De ambitie van de gemeente is om binnen het sociale domein met bewoners en instellingen te bouwen aan wijken en dorpen waar het prettig leven is.

In 2004 en 2005 zijn respectievelijk de Sociale Structuurvisie en het Sociaal Programma vastgesteld. Een van de uitwerkingpunten van het sociaal programma is het ontwikkelen van beleid voor voorzieningen en accommodaties in Deventer. Centraal daarin staat de vraag welke voorzieningen we voor onze burgers nodig hebben in de toekomst. Dan gaat het bijvoorbeeld om voorzieningen voor de jeugd, brede scholen, voorzieningen voor wonen, zorg en welzijn en ruimten voor burgerinitiatief. Dit beleid is beschreven in de 'Uitvoeringsschetsen voorzieningen en accommodaties in Deventer' vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2007.

Er zijn wel uitgangspunten bekend die meegenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Het gaat om de volgende zaken:

- meer ruimte voor jongeren (Te gek een eigen plek; zie paragraaf hieronder);
- de kracht van de stad centraal: het bestaande accommodatie-aanbod is sterk versnipperd; er is veel maar er wordt niet optimaal gebruik van gemaakt. Bij het vormgeven van haar regierol op accommodaties wil de gemeente nadrukkelijk alle bestaande accommodaties betrekken (denk aan verzorgingshuizen, sportkantines, speeltuingebouwen, zalen van kerken, scouting e.d.);
- multifunctionaliteit: het bundelen van functies op het terrein van wonen, zorg en welzijn, en functies ten behoeve van spitsuurgezinnen (school, kinderopvang, winkels, bibliotheek e.d.). In accommodatietermen wordt bijvoorbeeld gedacht in de volgende concepten: brede scholen, scholen, jongerenruimtes, een gezondheidscentrum, een zorgknooppunt, een wijkvoorzieningencentrum, een Kulturhus.

Daarnaast is het gewenst dat gebouwen in buurten en wijken 'levensloopbestendig' zijn. Dit betekent dat gebouwen mee kunnen groeien met de bevolkingsontwikkeling in een wijk. In nieuwbouwwijken is eerst vaak veel behoefte aan bijvoorbeeld onderwijs, kinderopvang e.d. Later moeten die functies omgevormd kunnen worden in bijvoorbeeld zorg en dienstverlening. Dit betekent dat een brede maatschappelijke bestemming gewenst is om slagvaardig en snel in te kunnen spelen op de behoefte van een buurt of wijk.

### **3.3.6 Woonvisie 2008+ (2009)**

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

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

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

In de Woonvisie is voor Diepenveen is opgenomen dat ingezet moet worden op het verder ontwikkelen van zogenaamde 'pijplijnplannen'. Ook moet er bij nieuwe ontwikkelingen grote aandacht zijn voor passende stedenbouw en architectuur. Eikendal is een zogenaamd 'pijplijnplan', een plan dat al mogelijk was om gerealiseerd zou worden en waar geen nieuwe planontwikkeling in bijvoorbeeld nieuwe nog niet bekende gebieden voor nodig is. Ook wordt in de voorliggende herijking van Eikendal uitgebreid aandacht besteed aan een passende stedenbouwkundige situatie met bijbehorende architectuur. Het oorspronkelijke beeld dat neergezet zou worden in Eikendal (wonen in een parkachtige omgeving), blijft gehandhaafd. Maar er wordt meer aangesloten bij de marktvaart, waardoor ook kleinere, maar ook grotere kavels mogelijk zijn.

Voor meer informatie over de woonvisie: <http://www.deventer.nl/wonen/woonvisie-2008>

#### Conclusie

Hoewel dit bestemmingsplan een beperkte nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt (herijking), biedt het wel ruimte om aan de uitgangspunten uit de Woonvisie 2008+ tegemoet te komen.

Het bestemmingsplan biedt ruimere mogelijkheden dan voorheen, zoals ook meer aanbod van kleinere kavels en op enkele specifieke plekken ruimte met meer mogelijkheden, zoals meergezinsvilla's. Op deze manier wordt beter aangesloten op de vraag vanuit de markt. Deze marktvaart is ook betrokken bij de huidige uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de voorliggende herijking.

### **3.3.7 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.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het stedenbouwkundig plan en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan voldoende ruimte biedt aan realisatie van de doelstellingen in het Groenbeleidsplan.

### 3.3.8 **Bomenbeleidsplan (2007 – 2017)**

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

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

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

Met het vaststellen van de Algemene plaatselijke verordening wordt ook de lijst Bijzonder Beschermwaardige Bomen en de subsidieregeling voor particulieren voor onderhoud aan Bijzonder Beschermwaardige Bomen vastgesteld.

#### Conclusie

De bescherming van de bomen verloopt via een apart spoor. In het voorliggende bestemmingsplan is het bestaande en nieuwe structuurgroen opgenomen in een passende bestemming, die bestaande en nieuwe structuur- en beeldbepalende groenstructuren beschermt.

### 3.3.9 **Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)**

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

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



dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

Conclusie

In het voorliggende plan is in de woonbestemming de mogelijkheid gegeven om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Het bestemmingsplan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.



## Hoofdstuk 4    Randvoorwaarden

### 4.1    Grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie

#### 4.1.1    Grondgebruik

Het gebied is voornamelijk in gebruik als agrarisch gebied; gras- en weideland. Verspreid rond het plangebied liggen enkele woningen en boerderijen. In de toekomst zal binnen het gebied extra woningbouw gerealiseerd worden.

#### 4.1.2    Bodemgesteldheid en geomorfologie

Het natuurlijk landschap van het buitengebied van de gemeente Deventer bestaat grotendeels uit jong dekzand. Het jonge dekzand is door de wind afgezet tijdens de laatste ijstijd (ca. 120.000-10.000 jaar geleden). Hierdoor zijn afwisselend dekzandhoogtes en dekzandlaagtes ontstaan. De dekzandruggen waren goed geschikt voor akkerbouw. Vaak waren deze al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik.

De invloed van water op het landschap is goed zichtbaar in het bestemmingsplangebied. Dit ligt gedeeltelijk in een beekdallandschap en gedeeltelijk in een dekzandlandschap. De hogere delen worden gevormd door lage dekzandduinen, fluviaale terrasrest met (oud) dekzand en dun plaggendek en een associatie van stuifzand en dekzandruggen en koppen. Op de lage dekzandduinen heeft zich, bodemkundig gezien, een laagpodzol gevormd. Deze ontstaan meestal op relatief hoger gelegen gronden. Podzolgronden ontstonden in het Vroeg-Holoceen op de dekzandgronden en zijn van nature relatief arme gronden. Boeren troffen daarom vanaf de middeleeuwen maatregelen om de bodems te verrijken en bruikbaar te maken. Zij bemesten de grond met plaggen vermengd met mest. Op deze wijze werd de grond rond de nederzetting geschikt voor akkerbouw en groeide in hoogte. Een met plaggen bemeste akker rond een nederzetting wordt een 'es' of 'enk' genoemd. Hier bevindt zich bovenop de podzol soms een meer dan een meter dikke laag vruchtbare teelaarde (het 'plaggendek'). Onder een plaggendek zijn archeologische resten vaak goed bewaard gebleven. Wanneer het plaggendek dunner is dan 50cm spreekt men van laagpodzolgronden. Binnen het dekzandgebied komen twee delen voor die gedefinieerd zijn als een (uitgestoven) laagte/depressie. Hier heeft zich een veldpodzol bodem gevormd. Veldpodzolen ontstaan meestal op iets lager gelegen en daardoor iets vochtigere dekzandgebieden.

De lagere delen liggen op dalvormige laagtes met beek- en/of rivierafzettingen. Hier is op plaatsen waar het water stagneerde een beekkeerdgrond ontstaan. Kenmerkend voor beekkeerdgronden is een sterk wisselende grondwaterstand; de grond staat in de winter onder water en in de zomer daalt het grondwater tot 1 meter diepte of meer. De schommelende waterspiegel maakte exploitatie van of bewoning op de gronden moeilijk, waardoor beekkeerdgronden vaak als weide of woeste grond in gebruik waren

#### 4.1.3    Conclusie

De aspecten grondgebruik, bodemgesteldheid en geomorfologie vormen geen belemmering voor onderhavig plan en worden hierdoor niet aangetast of bedreigd.

## 4.2 Archeologie

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 verdrongen 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.

### 4.2.1 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.

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie, zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplangebied Eikendal 2014 eerste uitwerking gelden de beleidswaarden '1, 3 en 4' (afb. 1).

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

#### 4.2.1.1 Waarde - Archeologie 1

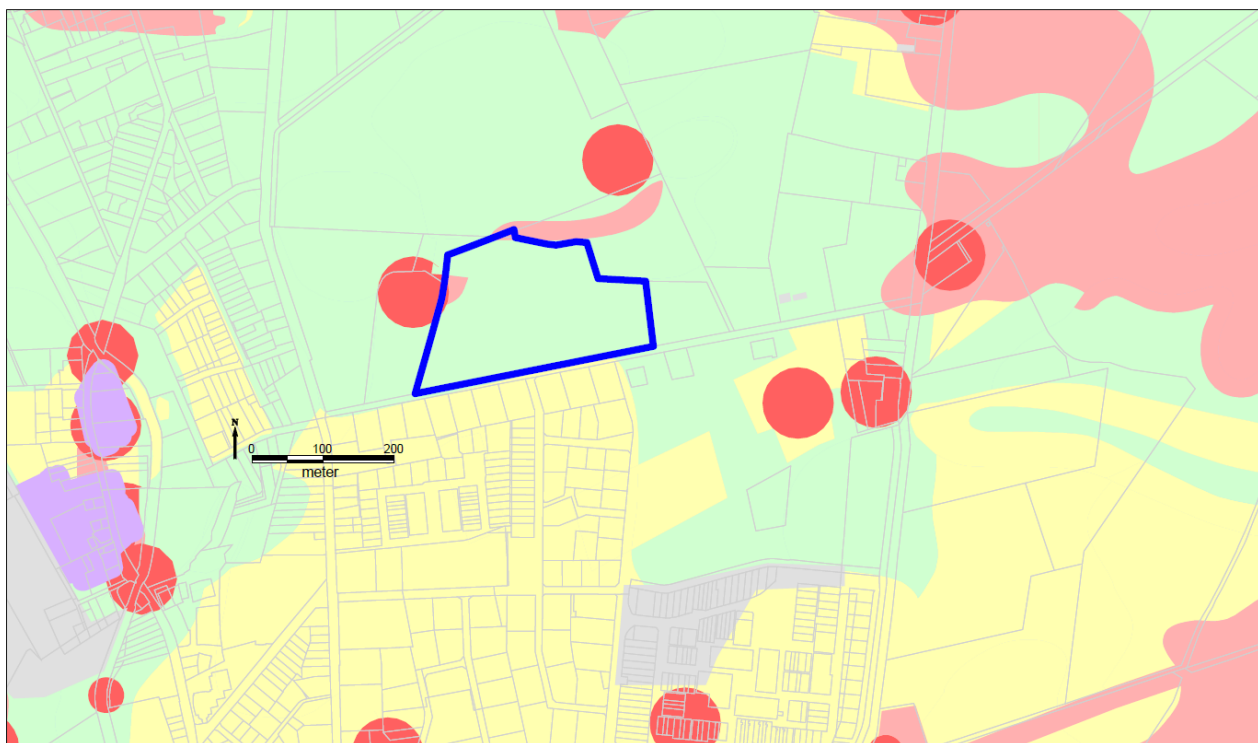
Voor de gebieden met een lage verwachtingswaarde (beleidswaarde '1') is de kans dat een bodemingreep het bodemarchief verstoort door de lage dichtheid aan vindplaatsen en de veelal relatief kleine oppervlakte van die vindplaatsen, zeer klein. Eigenlijk komt dit type resten vooral aan het licht bij archeologische 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 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.

#### 4.2.1.2 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.

#### 4.2.1.3 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.



Het bestemmingsplangebied op de archeologische beleidskaart 2015.

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

**Geen:**

Bij bouwwerkzaamheden zullen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken geen archeologische voorwaarden worden verbonden. Ook is hier op basis van archeologie nooit een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

**Meldingsplicht:**

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

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

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

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

**Onderzoek:**

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

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

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

### 4.3 Milieu-aspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's:

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

#### 4.3.1 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. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn

naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies.

Uit een inventarisatie uit het gemeentelijke bedrijvenbestand blijkt een bedrijf relevant:

Het sportcomplex Schuurmansweg 20 ligt buiten het plangebied. De geluidsnorm is weergegeven in 4.3.2.

Geconcludeerd kan worden dat met dit plan voldaan wordt aan de richtafstanden volgens de VNG systematiek en daarmee de vergunde rechten van omliggende bedrijven wordt gerespecteerd en tevens vanuit dit aspect sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



### 4.3.2 Geluid

In het bestemmingsplan Eikendal 2005 is middels akoestisch onderzoek onderbouwd dat aan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder voldaan kon worden, zonder dat er hogere grenswaarden noodzakelijk waren. Middels dit bestemmingsplan wordt een flexibeler planopzet mogelijk gemaakt voor o.a. kleinere kavels. De woningen worden in deze opzet echter niet dicht op de omliggende wegen geprojecteerd. Daarmee is er volgens de Wet geluidhinder geen sprake van een akoestisch nieuwe situatie.

Op basis van een actueel verkeersmodel vanuit de gemeentelijke verkeersmilieukaart (Goudappel Coffeng), blijkt dat de invloed van de omliggende wegen nog steeds gering is en er ook in de nieuwe planopzet sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Onderstaande afbeelding geeft de akoestisch situatie weer rond het plangebied, geprognoseerd voor 2020 en ook representatief voor 2023. Binnen de groen delen wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. Geluidsbelastingen zijn gereduceerd met 5 dB(A) ex art 110g Wgh. Overige bronnen zijn niet relevant voor het plangebied.



Wegverkeerslawaai na aftrek art 110g Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaai wordt onderbouwd worden vanuit Isinety. Op basis van bestaande situatie van het sportpark is een modellering opgezet (zie onderstaande afbeelding. Hieruit blijkt dat buiten de magneetveldzone de geluidbelasting lager dan 45 dB(A) is. Hiermee is er dus geen relevante invloed van het Sportpark op het plangebied waarbinnen woningen opgericht kunnen worden.



Geluid vanuit het sportpark

### 4.3.3 Bodem

#### *Historische gegevens*

Op basis van informatie uit het historisch bodembestand (HBB) en de milieuvergunningendatabase (MPM) blijkt dat in het plangebied geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden.

#### *Bodemonderzoek*

In de periode 1999-2008 zijn binnen het plangebied diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit deze onderzoeken zijn per deelgebied samengevat.

#### *Zuidelijke plandeel (Tauw 1999 en 2006)*

Ter plaatse van de boerderij 't Eikendal zijn achter het woonhuis organoleptisch zwakke tot sterke puinbijmengingen aangetroffen, die kunnen duiden op de aanwezigheid van een puinstort. Verder zijn geen bijzonderheden aangetroffen. In de grond en in het grondwater zijn enkele licht verhoogde gehalten aangetoond. De aangetoonde gehalten geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

Eind 2006 heeft Tauw BV onderzoek gedaan naar de eventuele puinstort achter Schuurmansweg 1, Boerderij 't Eikendal. (Tauw BV, 6 december 2006, projectnummer R001-4432490.) Op de locatie is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen. In de bovengrond zijn zwakke tot sterke bijmengingen met puin aangetroffen en matige bijmengingen met stenen. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, zink en/of PAK aangetoond. In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. In het grondwater is een sterk verhoogd gehalte aan nikkel (ook na herbemonstering) aangetoond en zijn licht verhoogde gehalten aan chroom, koper en minerale olie aangetoond. Het aangetoonde gehalte aan nikkel is naar verwachting van nature aanwezig. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de streefwaarden maar blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat er vanuit bodemhygiënisch oogpunt voor beide

plandelen geen belemmering voor de toekomstige functie (wonen met tuin). Voorafgaand aan nieuwbouw en uitgifte van percelen is vanuit de omgevingsvergunning, activiteit bouw, een nieuw verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 nodig.

#### 4.3.4 **Luchtkwaliteit**

Bij besluitvorming over luchtkwaliteit is een plan reeds inpasbaar als de verslechtering van de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) is. Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de '3% grens' niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en bedraagt 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

Het bestemmingsplan maakt planologisch de realisatie van 50 extra woningen mogelijk. Uit een berekening met de NIBM-tool ([www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)) blijkt dat de grens voor 'niet in betekende mate' niet overschreden wordt, bij een toename van het verkeer met 282 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van 6 mvt/woning/dag en 10% zwaar verkeer). De ontwikkeling is daarmee niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat de extra woningen geen overschrijding zullen veroorzaken.

#### 4.3.5 **Ecologie**

##### Voorgeschiedenis

Het plangebied is gesitueerd in een omgeving waarin bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn. Om die goed in beeld te krijgen zijn diverse natuuronderzoekingen uitgevoerd (Grontmij 2004; Oranjewoud 2006 en 2007). Uit de onderzoekingen bleek dat de streng beschermde Kerkuil, Steenuil en Ransuil in het plangebied broeden. Om de mogelijke verslechtering, die zou kunnen optreden bij uitvoering van de voorgenomen plannen, voor deze soorten te mitigeren is een compensatieplan gemaakt (Oranjewoud 2010) waarin onder andere het plaatsen van nestkasten is aanbevolen. Door het toenmalige ministerie van LNV is een ontheffing onder voorwaarden voor de mogelijke verslechtering voor genoemde uilensoorten verleend (FF/75c/2007/0303).

##### Gebiedsbescherming

De bescherming van gebieden met natuurwaarden wordt enerzijds geregeld door de Natuurbeschermingswet (vooral Natura 2000 gebieden langs de IJssel) en de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel vooral Nederlands Natuur Netwerk NNN (= voormalige Ecologische Hoofdstructuur). Het plangebied bevindt zich niet in de NNN en ook niet in een Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Rijntakken-IJsseluiterwaarden) ligt op ongeveer drie kilometer afstand. Ten oosten van het plangebied ligt een bosgebied dat in de Nederlands Natuur Netwerk ligt. In 2013 is een actualisatie van de natuurtoetsen (Ecogroen 2013) ten behoeve van de realisering van onderhavig plan uitgevoerd. Er zijn gezien de afstand tot de beschermde gebieden geen negatieve effecten op de beschermde gebieden ten gevolge van de beoogde bouwplannen te verwachten.

##### Soortbescherming

De Flora- en faunawet verplicht om bij ruimtelijke ingrepen na te gaan of beschermde planten en/of

dieren door een voorgenomen ingreep benadeeld worden. Naast alle voorgaande onderzoeken is in 2013 een Natuurtoets (Ecogroen 2013) ter actualisatie uitgevoerd. Per soort(groep) wordt er nader ingegaan op relevante ecologische aandachtspunten.

#### Vleermuizen

Als bebouwing, bosjes of bomenrijen met potenties voor vleermuizen wordt gesloopt of gekapt, zijn negatieve effecten op potentiële vaste verblijfplaatsen en vliegroutes voor vleermuizen te verwachten. Het is in dat geval noodzakelijk om te beoordelen welke (mogelijke) effecten op zullen treden en nader onderzoek uit te voeren volgens het huidige Vleermuisprotocol naar het gebruik van vaste verblijfplaatsen en vliegroutes door vleermuizen. In het huidige te ontwikkelen deelgebied van Eikendal worden echter géén bosjes of bomenrijen gekapt en ook géén gebouwen gesloopt. In het bosje evenwijdig aan de Randerstraat worden enkele opritten naar de nieuwe woningen uitgekapt. Dit heeft geen invloed op de ecologische infrastructuur voor vleermuizen. Het is van belang om in de omgeving van de bestaande winterverblijfplaats voor vleermuizen de nachtelijke donkerte te bewaren;

#### Steenmarter

Als bebouwing wordt gesloopt is het noodzakelijk om voorafgaand aan de sloop een inspectie uit te laten voeren door een ter zake kundige op het gebied van zoogdieren. Als aanwezigheid van Steenmarter aan de hand van (bewonings)sporen, prooidieren, latrines of zichtwaarnemingen is vastgesteld, is het van belang te werken conform de aanwijzingen in de Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector of een ontheffing bij het Ministerie van EZ aan te vragen. Aangezien de ontwikkeling in Eikendal voorziet in nieuwbouw en niet in de sloop van bestaande bebouwing zijn geen aanvullende onderzoeken of maatregelen nodig.

#### Huismus

Als bebouwing wordt gesloopt, zijn negatieve effecten op potentiële jaarrond beschermde nestplaatsen van Huismus te verwachten. Het is in dat geval noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren naar aanwezigheid van Huismus volgens de geldende soortenstandaard voor Huismus in de optimale inventarisatieperiode van 1 april-15 mei. Aangezien de ontwikkeling in Eikendal voorziet in nieuwbouw en niet in de sloop van bestaande bebouwing zijn geen aanvullende onderzoeken of maatregelen nodig.

#### Kerkuil en Steenuil

Ten aanzien van Kerkuil en Steenuil is nadere informatie verzameld over aanwezige broedlocaties binnen het plangebied in de periode van 2011-2013. Daarnaast is een activiteitenplan opgesteld ten behoeve van een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet voor Kerkuil en mogelijk ook voor Steenuil (Ecogroen 2014). In het activiteitenplan is opgenomen hoe huidige broedlocaties en foerageergebieden van beide soorten binnen het plangebied behouden kunnen blijven. Daarbij gaat het om de aanplant van bepaalde soorten bomen, extensief beheer van grazige vegetaties, het aanbrengen van paaltjes als uitkijkpost voor uilen etc. Deze punten uit het genoemde activiteitenplan zijn inmiddels allemaal uitgevoerd. In 2016 heeft er op de bekende broedlocatie aan de Randerstraat een Kerkuil gebroed (mededeling uilenwerkgroep van de Vogelwerkgroep IJsselstreek). Genoemde punten uit het activiteitenplan blijven onverminderd van kracht en worden ook uitgevoerd. Een nieuwe ontheffing ten aanzien van de Kerkuil is daarmee niet aan de orde (Ecogroen 2015).

#### Overige broedvogels

In verband met alle overige broedvogels worden werkzaamheden als bouwrijp maken en/of bouwen buiten de periode dat nesten worden gebruikt, uitgevoerd (of opgestart). Indien op een locatie geen broedende/nestelende vogels aanwezig zijn, mag het aanwezige geschikte broedbiotoop ook tijdens het broedseizoen verwijderd worden.

#### **4.3.6 Externe veiligheid**

##### Risicobronnen nabij het plangebied

Nabij het plangebied bevindt zich één relevante risicobron. Het betreft een hogedrukaardgasbuisleiding die langs de Molenweg is gelegd. Het invloedsgebied van een hoge druk aardgas leiding langs de Molenweg bedraagt 70 m. Het nu vast te stellen bestemmingsplan heeft geen betrekking op extra woonfunctie op het perceel Schuurmansweg 1. Daarmee ligt het plangebied waar extra bouw mogelijkheden voor woningbouw worden gecreëerd buiten het invloedsgebied van de gasleiding of andere externe veiligheidsbronnen.

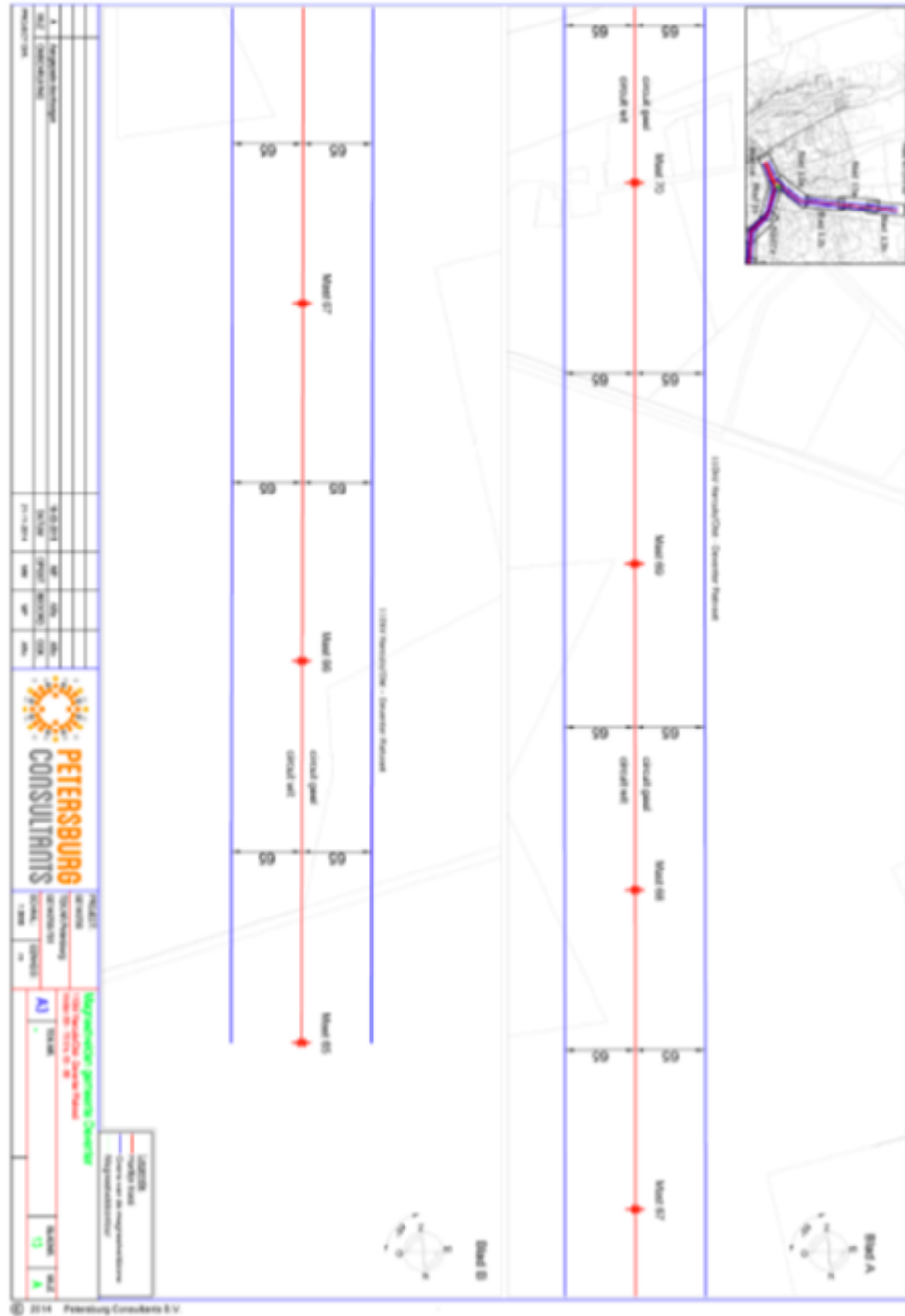
#### **4.3.7 Hoogspanningslijnen**

Op grond van het voorzorgbeginsel, heeft het ministerie van VROM met een brief d.d. 3 oktober 2005 gemeenten, provincies en netbeheerders geadviseerd om nieuwe situaties waarbij kinderen worden blootgesteld aan magneetveld hoger dan 0,4 microTesla (jaargemiddelde) zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden. De gemeente heeft in 2015 de magneetvelden (0,4 microTesla) contouren, waarover door het rijk geadviseerd is geen nieuwe gevoelige functies binnen op te richten, langs alle hoogspanningslijnen in Deventer in beeld laten brengen. Het magneetveld ter plaatse van het plangebied bedraagt 65 m aan weerszijden van de hartlijn van de het tracé.

Dit is de zogenaamde indicatieve zone. In het plan is de bebouwingsgrens aangehouden voor deze indicatieve zone van 65 meter vanaf het hart.

In het (rijks)beleid rond hoogspanningsleidingen spelen twee zones een rol; de indicatieve zone en de belemmeringenstrook. Binnen deze belemmeringstrook is in principe geen bebouwing (of werkzaamheden) toegestaan en is altijd schriftelijke toestemming van de netbeheerder noodzakelijk. Deze zone is kleiner dan de indicatieve zone en is opgenomen om onder meer het onderhoud aan leidingen te kunnen plegen.

Bijlage A, Ondergrond met de locatie van de hoogspanningslijnen met de gaas van de magneetveldzone



igging 0,4 microtesla ( $\mu$ T) contour

In het voorgaande plan Eikendal 2014 was de lijn gezet op 45 meter. Dit heeft dus een invloed gehad op het aantal uit te geven meters in het gebied. In de zone van 65 meter kunnen geen woningen gebouwd worden. De bebouwingsgerens hebben we dan ook aangepast op de 65 meter lijn. Hiermee voldoen we aan de nieuwste meetgegevens en regels omtrent hoogspanningslijnen. Op de verbeelding is de 25 meter strook, vanaf het hart van de 110.000 Volt hoogspanningsverbinding Olst Middel - Deventer Platvoet, weergegeven. In deze strook dient er advies gevraagd te worden aan de beheerder van deze hoogspanningslijnen en geldt er een vergunningsplicht voor alle op te richten bouwwerken.

#### 4.3.8 Duurzaamheid

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

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

Het thema duurzaamheid heeft een plek gekregen in het plan Eikendal. Dit is met name in de thema's water en ecologie vertaald.

##### Water

Het thema 'Water' is een belangrijk speerpunt bij de duurzame ontwikkeling van Het Eikendal. In de huidige situatie kennen bepaalde delen van het plangebied een hoge grondwaterstand. De opgave is erop gericht om toekomstig wateroverlast in het woongebied te voorkomen, zonder op voorhand uit te gaan van bijvoorbeeld integrale ophoging. De bestaande kwaliteiten van het water hebben een plek gekregen in het uiteindelijke kunnen aanleiding zijn voor de uiteindelijke planopzet. Zo wordt een strook langs de Molenweg als 'nat' gebied ingericht en is ook in het park ruimte. Maar het gaat ook om maatregelen op het gebied van integraal waterbeheer, afkoppelen verhard oppervlak, minimaliseren verharding, infiltratie, regenwaterretentie en vertraagde afvoer.

##### Natuur en ecologie

Naast het thema 'Water', is het thema 'Natuur en ecologie' een tweede speerpunt voor een duurzame ontwikkeling van Het Eikendal. Een aantal maatregelen is van toepassing bij de verdere planuitwerking: de nieuwe ecologische verbindingen (o.a. centrale park) en de realisatie/ behoud van natuurvriendelijke oevers.

Specifiek is in het park van Eikendal bos toegevoegd, een vleermuizenkelder gerealiseerd en enkele nestkasten voor uilen opgehangen. Op deze wijze is er voor deze beschermde diersoorten op grond van de Flora- en faunawet een verblijfplaats gecreëerd.

## **4.4 Waterhuishouding**

### **4.4.1 Inleiding**

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

### **4.4.2 Algemeen**

Het aspect 'water' speelt bij de inrichting van Eikendal een belangrijke rol. De locatie is deels gelegen in een nat gebied waardoor het aspect water een grote invloed heeft. Over de waterhuishouding is met het Waterschap Groot Salland (WGS) uitvoerig overleg gevoerd. Volgens het beleid op het gebied van water moet het verlies aan capaciteit door de komst van woningbouw, compensatie gevonden worden. Dit is gevonden in het parkbos en de watergang langs de Kieftenweg en Molenweg. De berging wordt op deze locaties gecompenseerd. In totaal wordt 24.000 m<sup>3</sup> berging gecompenseerd op de genoemde locaties. Om de woningbouw mogelijk te maken worden de kavels opgehoogd om voldoende drooglegging te kunnen realiseren en daarmee de kavels geschikt te maken voor woningbouw.

### **4.4.3 Grondwater**

Wat betreft de grondwatersituatie in het plangebied kan worden gesteld dat het grondwater zich gemiddeld op 0,80 tot 1,20 m –mv bevindt. In extreme situaties kan dit tot 0 worden gereduceerd, dit heeft tot gevolg dat er gedurende langere of kortere periodes water op het maaiveld blijft staan.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in het zuidelijk en oostelijk deel van het plangebied bevindt zich tussen NAP. +4,00 en 4,20 m. In het overige deel van het plangebied ligt de GHG rond ca. NAP +3,80 m.

De overheersende stromingsrichting in het eerste watervoerende pakket is westelijk gericht. In het algemeen kan worden gesteld dat de lokale grondwaterstromingsrichting van het freatisch grondwater kan worden beïnvloed door de aanwezigheid van ondergrondse infrastructuur (riolering, gedempte sloten e.d.), grondwateronttrekkingen en waterlopen.

### **4.4.4 Oppervlaktewater**

Het gehele plangebied Het Eikendal is aangewezen als kwaliteitswater. Het waterschap is verantwoordelijk voor het bereiken van een water(bodem)kwaliteit en een aquatisch ecosysteem met verdergaande doelstellingen. Dit betekent dat er hogere eisen aan de kwaliteit en de inrichting van de watergang worden gesteld dan bij een watergang met een basiskwaliteitsdoelstelling.

De realisatie van het plangebied Eikendal mag de haalbaarheid van het natuurdoeltype niet in de weg staan. Dit betekent dat in een aantal gevallen niet de huidige situatie maar de situatie na uitvoering van kwaliteitsverbeterende maatregelen de referentiesituatie is. Voor de aanleg van de woonwijk geldt dat er een aantal maatregelen getroffen moet worden:



- Een natuurvriendelijke inrichting van de watergang, waarbij een breedte van minimaal 15 meter gereserveerd moet worden vanuit de insteek. Deze 15 meter bestaat onder andere uit een strook voor een natuurvriendelijke oeverinrichting. De strook van minimaal 15 meter geldt tussen de watergang en particulier terrein of openbaar groen. Naast de watergang is een onderhoudspad van 5 meter nodig. Dit komt neer op een ruimtebeslag van minimaal 20 meter;
- Geen afname van kwel in en buiten het plangebied, bij voorkeur een toename van kwel;
- Het water van de daken en de straten mag geloosd worden op de watergang met als voorwaarde dat dit d.m.v. een bodempassage plaatsvindt.

Er mag in het plangebied geen overig oppervlaktewater gerealiseerd te worden om verandering in kwel en/of infiltratie te voorkomen. Extra oppervlaktewater heeft een drainerende werking.

#### **4.4.5 Hemelwater**

De opzet van de hemelwaterafvoer is infiltreren, dan bergen en vervolgens pas afvoeren op het oppervlaktewater door middel van een bodempassage met landelijke afvoer. Dit betekent dat er bij de verdere uitwerking van het plan aandacht moet zijn voor infiltratie c.q. berging. De infiltratie moet in principe op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor het onderhavige plangebied geldt dat het afkomende hemelwater van alle verharde oppervlakken (zowel dak-, weg- als terreinverhardingen) zo mogelijk in de grond geïnfilteerd wordt. Omdat het te infiltreren water schoon moet zijn mogen geen uitlopende materialen (zoals zink en koper) voor de verharde oppervlakken worden gebruikt.

Zoals voorgaand aangegeven moet het regenwater (daken en terreinverhardingen) van de kavel zoveel mogelijk op eigen terrein worden geïnfilteerd. Onder normale meteorologische omstandigheden kan in de bodem ter plaatse van de onderzoekslocaties het hemelwater, afkomstig van de toekomstige nieuwbouw, geborgen worden en infiltreren. De inhoud van de infiltratie voorziening kan worden bepaald op 10 mm per m<sup>2</sup> aansluiting dakoppervlak. Alle buien tot 10 mm worden dan volledig geïnfilteerd in de bodem. Tijdens en na hevige en/of langdurige neerslag of bij hoge grondwaterstand kan mogelijk niet alle hemelwater worden geïnfilteerd. Vanwege de relatieve ondiepe gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), is oppervlakkige berging van hemelwater op eigen terrein noodzakelijk.

Het hemelwater van de openbare wegen wordt oppervlakkig afgevoerd naar de berm en infiltreert daar in de bodem. Bij extreme buien voor het overtollige water oppervlakkig af naar de retentievoorziening in het middengroen. Deze retentievoorziening voert via een bodempassage af op de watergangen langs de Molenweg en Kieftenweg. In het onderzoek naar de waterhuishouding in het Eikendal, Deventer (waterschap Groot Salland april 2004) is op basis van de bodemkundige kaart en grondwaterstanden aangenomen dat de infiltratie bij voldoende ontwatering mogelijk is en dat de grond van het plangebied matig doorlatend is.

#### **4.4.6 Afvalwater**

De kern Diepenveen is voorzien van een gemengd rioelstelsel. In het plangebied wordt een vuilwaterstelsel gerealiseerd, waarbij als uitgangspunt geldt dat de vuiluitworp op de Zandwetering van het gemengde stelsel en het dwa-stelsel samen niet mag toenemen. Het afvalwater uit het plangebied wordt deels geloosd op het vrijvervalstelsel van Diepenveen via een nieuw te bouwen gemeentelijk rioelgemaal. Daarnaast wordt het overige deel van het afvalwater direct geloosd onder vrijverval op het gemengde rioelstelsel van Diepenveen. Beide lozingen komen uit op de kruising van de Schuurmansweg en de Molenweg.

Om aan de afnameverplichting te voldoen heeft het waterschap de pompoevercapaciteit van het hoofdrioelgemaal Zandwetering te Diepenveen verhoogd. Hierbij wordt in een overstort situatie de extra lozing van het Eikendal ondervangen.

#### **4.4.7 Overstromingsrisico**

Het bestemmingsplangebied ligt 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 moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparagraaf 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 (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 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 plangebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen.

#### **4.5 Verkeer en parkeren**

In het algemeen kan gesteld worden dat bij de nieuwbouw van bouwwerken de parkeernormen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn. Dit houdt in dat de parkeervraag van de woningen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

#### **4.6 Welstand**

Op dit moment geldt voor het plangebied het welstandsbeleid dat vastgelegd is in het beeldkwaliteitplan.

Het in 2014 opgestelde beeldkwaliteitplan sluit in grote lijnen aan bij de kaders van 'thematische bebouwing' en deels op die van 'solitaire bebouwing' van de welstandsnota van de gemeente Deventer. Voor meer informatie is de beeldkwaliteitsparagraaf uit het herziene stedenbouwkundige plan Eikendal.

#### **4.7 Sociale veiligheid**

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

- stedenbouwkundige inrichting: daarbij gaat het ondermeer om de relatie openbaar-privé, menging tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting;

- vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- langzaam-verkeerroutes: primaire routes moeten bij voorkeur 'begeleid' worden door woonbebouwing;
- buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;
- jeugdopvang: creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken.

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

#### Conclusie

In het voorliggende plan is in de uitwerking van het stedenbouwkundige plan voldoende rekening gehouden met het politiekeurmerk en de genoemde aspecten. Ook wordt in de aan te leggen verlichting zo veel mogelijk tegemoet gekomen aan het creëren van het gewenste gevoel van veiligheid. Behalve over sociale veiligheid bij de inrichting van het openbaar gebied gaat het politiekeurmerk ook over de gewenste woninggebonden inbraakpreventie.



## **Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten**

### **5.1 Inleiding**

Dit uitwerkingsplan is grotendeels gericht op het mogelijk maken van de ontwikkeling van een deel van de wijk Eikendal. Om dit mogelijk te maken, geeft dit uitwerkingsplan de mogelijkheid om in het uit te geven gebied woningbouw te realiseren.

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

### **5.2 RO Standaarden 2012**

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

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

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. In de digitale verbeelding wordt alle relevante bestemmingsplaninformatie in een interactieve raadpleegomgeving getoond. Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen.

### **5.3 Planopzet**

#### **5.3.1 Algemeen**

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing

van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.

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

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

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

### **5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

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

#### *Bestemmingsvlak*

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

#### *Bouwvlak*

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

#### *Bouwperceel*

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

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

bouwperceel horen en over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van aanvragen van omgevingsvergunningen.

### *Woning*

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

## **5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

### Algemeen

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

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

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

### Enkelbestemmingen

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

Bestemming: Groen

Het in het plangebied voorkomende (openbaar) groen dat behoort tot de groen hoofdstructuur is als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn begrepen. Om snel in te kunnen spelen op de behoefte om dergelijke voorzieningen te realiseren zijn ze bij recht binnen deze bestemming toegestaan. Hierbij geldt een maximale hoogte van 4 m en maximale oppervlakte per bouwwerk van 15 m<sup>2</sup>. Tevens is via een afwijking de mogelijkheid opgenomen dat ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafohuisje,abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes. Tenslotte mogen er in groen uitwegen en parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mits via een omgevingsvergunning is afgeweken van de gebruiksregels.

## Bestemming Woongebied

De woningen in het zuidelijke gedeelte van Eikendal behoren tot de bestemming Woongebied. De bestemming Woongebied heeft een globaal karakter en zijn de ligging van bijvoorbeeld de wegen en groenvoorzieningen nog niet vastgelegd.

Voor de woningen is meer flexibiliteit geboden in de bouwregels. Bouwvlakken zijn globaal gemaakt, waardoor makkelijker geschoven kan worden in de grootte van de kavels.

In het totale plangebied mogen maximaal 50 woningen gebouwd worden. In een deel van het plangebied, aan de Schuurmansweg, mogen maximaal 11 van die 50 woningen gebouwd worden. Dus zodra er bijvoorbeeld 9 woningen binnen dit gebied gebouwd worden kunnen er in de rest van het plangebied nog 41 woningen gerealiseerd worden.

Verder geldt voor alle percelen een bouwpercentage van 30% per bouwperceel (kavel). Ook mag er per bouwperceel maximaal 1 woning gebouwd worden. Op een aantal plekken kunnen per bouwperceel meerdere woningen gebouwd worden. Op deze plekken is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - meergezinswoningen' opgenomen. De minimale bouwafstand voor het hoofdgebouw ten opzichte van de voor- zij- en achtergevel zijn vastgelegd.

In een groot gebied is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - meergezinswoningen' opgenomen. Dit gebied laat zich stedenbouwkundig lenen om bijvoorbeeld door met meerdere kopers een grotere kavel te kopen, een 'meer-onder-één-kapvilla' te bouwen. Om enig volume te waarborgen, is dit mogelijk als er 3 of meer woningen gebouwd worden. Het bouwpercentage blijft gelijk (30%), maar gestapeld en een plat zijn wel mogelijk. Ook blijven de minimale bouwafstanden van het hoofdgebouw ten opzichte van de voor-, zij-, en achtergevel gelijk ten opzichte van percelen waar één woning of een twee-onder-één-kapvilla gebouwd wordt. De maximale goothoogte kan wel tot 11 m verhoogd worden.

In het woongebied kunnen ook twee-onder-één-kapvilla's gebouwd worden. Omdat door de bouw van twee aanéén gebouwde woningen met name bij relatief brede kavels meer massa (steen) kan ontstaan, kan het groene karakter onder druk komen te staan. Om dit te voorkomen, is een regel opgenomen dat de twee-onder-één-kapvilla niet breder mag zijn dan de helft van de breedte van de twee bouwpercelen waarop de twee-onder-één-kapvilla gebouwd wordt. In de verkaveling kan blijken dat dit niet volledig haalbaar is, door bijvoorbeeld een hele diepe, maar smalle kavels. Voor deze gevallen is een afwijkmogelijkheid opgenomen, waardoor het ook bij smallere kavels mogelijk is een marktconforme en functionele woning te realiseren.

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

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



### Dubbelbestemmingen

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

#### Archeologie: Toelichting bij Archeologie

De archeologische verwachtingsgebieden en waardevolle gebieden in dit bestemmingsplan worden beschermd door middel van een dubbelbestemming. In het algemeen geldt voor iedere bestemming: indien de archeologische waarden worden bedreigd door grondingrepen van een bepaalde omvang, dienen de archeologische waarden te worden beschermd door technische maatregelen of voorafgaand aan de verstoring door middel van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde specialist te worden onderzocht. De onderbouwing voor de archeologische verwachtingsgebieden is terug te vinden in de bijlage bijlage 1 van de toelichting.

#### Hoogspanning: Leiding - Hoogspanningsverbinding

De algemene bepalingen omvatten de op de verbeelding aangeduide hoogspanningsverbinding. Op de verbeelding staan zones hiervan aangeduid. De regels bepalen dat hier in principe niet gebouwd mag worden. Slechts onder strikte voorwaarden zijn hier enkele uitzonderingen op mogelijk. De onderbouwing van de breedte van de zone is terug te vinden in hoofdstuk 4 van de toelichting.

### **5.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels**

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

#### Artikel 8: Anti-dubbelregel

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

#### Artikel 9: Algemene bouwregels

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

#### Artikel 10: Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. Deze bepaling is rechtstreeks overgenomen uit artikel 7.10 Wro. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

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

Verder is een bepaling opgenomen die kinderopvang tot 6 kinderen onder bepaalde omstandigheden toestaat in woningen. Dit betreft gastouderopvang, maar ook kleinschalige kinderdagverblijven. Een van de uitgangspunten is dat deze functie wel in de woonomgeving past en dat de uitstraling van het pand als woning behouden blijft.

#### Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

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

#### Artikel 12: Algemene wijzigingsregels

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

### 5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

#### Artikel 13: Overgangsrecht

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

#### Artikel 14: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

## 5.4 Handhaving

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

#### 1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

#### 3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

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

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



## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

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

Omdat dit uitwerkingsplan in de ontwerpfase haar procedure is gestart, is er geen inspraak mogelijk. Het Rijk stelt het niet meer verplicht om het plan in het vooroverleg te brengen. Het voorliggende plan is een aanpassing van een bestaand gebied waar in het voorgaande bestemmingsplan ook al woningbouw mogelijk was. Het gebied is in het provinciaal beleid ook aangemerkt als toekomstige woonlocatie en het aanbod dat gerealiseerd wordt, past binnen de bestaande prestatieafspraken. Vooroverleg voor dit plan is daarom niet nodig. Het vooroverleg met het waterschap is uitgevoerd op basis van de Watertoets.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m<sup>2</sup>.

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

De gronden voor de realisatie van Eikendal (fase 1), zijn in bezit van de gemeente. Voor het voorliggende bestemmingsplangebied is door het college van burgemeester en wethouders een grondexploitatie vastgesteld. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de voorliggende uitwerking en een aangepaste uitgiftesnelheid ten opzichte met wat oorspronkelijk beoogd is. Het tekort op de grondexploitatie is gedekt. De voorliggende uitwerking is daarmee economisch uitvoerbaar.

### 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tijdens de terinzage periode van het ontwerp uitwerkingsplan wordt er een inloopbijeenkomst georganiseerd. Deze inloop avond wordt breed ingestoken. aan de ene kant is het ontwerp uitwerkingsplan ter inzage aan de andere kant is het bedoeld voor omwonende om te kijken hoe de planning eruit gaat zien. daarnaast hopen we ook nieuwe bewoners/geïnteresseerde voor een kavel te mogen ontvangen.

*Vooroverleg*

*Rijk:*

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. Op 1 januari 2012 is de VROM-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft geen adviserende en coördinerende rol met betrekking tot de advisering op ontwerp ruimtelijke plannen. Dit heeft als gevolg dat gemeenten na 1 januari 2012 geen gecoördineerd rijksadvies op een ontwerpplan meer ontvangen. De VROM-Inspectie vanaf januari inhoudelijk niet meer op nieuw toegezonden plannen zal reageren.

*Provincie:*

Het voorliggende plan voorziet in een ontwikkeling die past binnen het provinciaal gebiedskenmerk en past binnen de prestatieafspraken tussen de gemeente en provincie op het gebied van wonen.

*Waterschap:*

Door het invullen van de digitale watertoets in het waterschap Groot Salland geïnformeerd over voorliggend bestemmingsplan. Ook is het waterschap betrokken bij de planvorming en via het invullen van de watertoets.

## **Bijlagen bij de toelichting**





## **Bijlage 1 Stedenbouwkundige opzet**



## **Bijlage 2 Toelichting bij Archeologie**

**Gemeente Deventer**

**Toelichting Bestemmingsplan Eikendal 2014 eerste uitwerking**

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

Datum: 12-10-2016

# 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.

## 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.

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie, zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplangebied *Eikendal 2014 eerste uitwerking* gelden de beleidswaarden '1, 3 en 4' (afb. 1).

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

### 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 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.

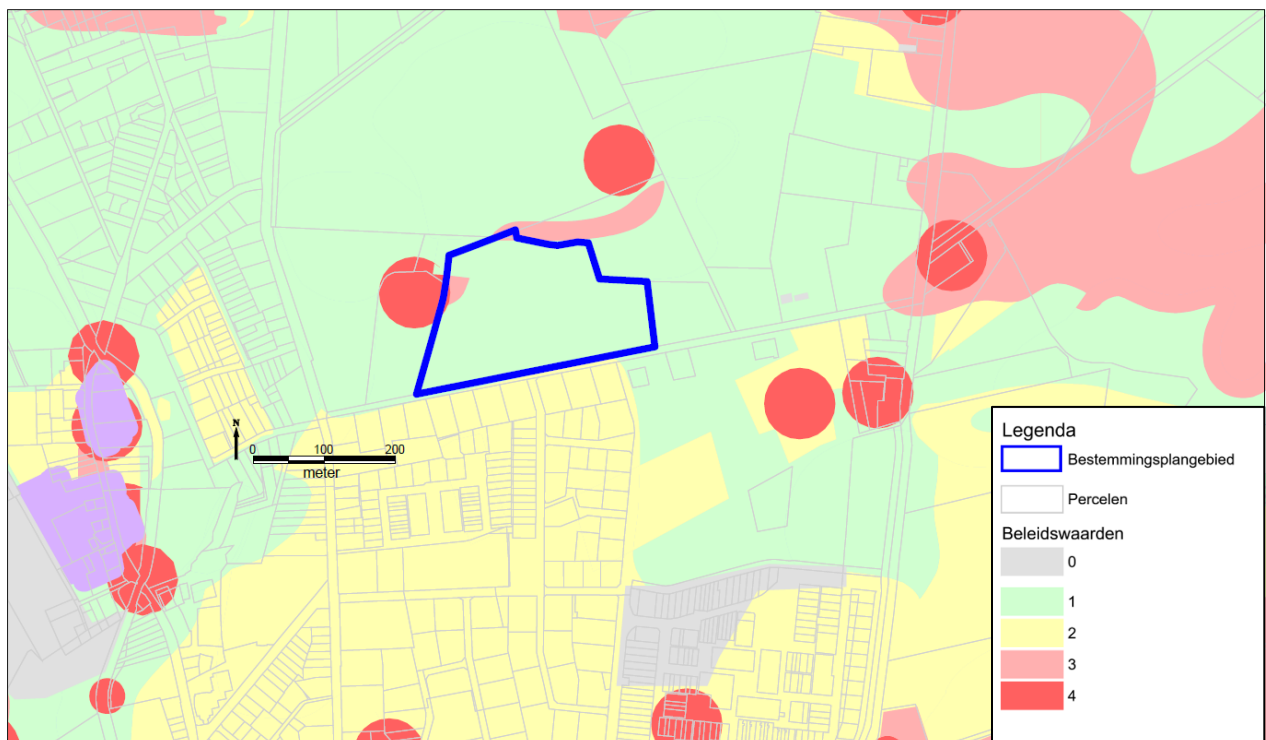
### Waarde - Archeologie 3

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.

## 3. Uitsnede beleidskaart



Afb.1: Het bestemmingsplangebied op de archeologische beleidskaart 2015.

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

#### Geen:

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

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

#### Meldingsplicht:

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

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

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

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

#### Onderzoek:

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

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

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

**Bijlage**

# **Bestemmingsplan Eikendal 2014 eerste uitwerking**

**Gemeente 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>1</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>2</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 historische elementen en de onderbouwing van de hieraan gekoppelde beleidscategorieën is te vinden in de rapportages bij de archeologische verwachtingskaart<sup>3</sup> en de archeologische beleidskaart<sup>4</sup>. Deze rapportages maken onderdeel uit van de onderbouwing bij dit bestemmingsplan.

---

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

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

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

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

### 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>5</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 m <sup>2</sup>	> 5 m <sup>2</sup>	> 10 m <sup>2</sup>	> 40 m <sup>2</sup>	> 100 m <sup>2</sup>	> 200 m <sup>2</sup>	> 500 m <sup>2</sup>	> 1000m <sup>2</sup>	> 2500 m <sup>2</sup>	> 10000 m <sup>2</sup>	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. Voor het bestemmingsplangebied gelden de beleidswaarden '1, 3 en 4'

#### Beleidswaarde 1 – Lage verwachtingswaarde

Er is voor gekozen om aan gebieden met beleidswaarde 'Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen.

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

<sup>5</sup> Vermeulen, 2015.

veelal relatief kleine oppervlakte van die vindplaatsen, zeer klein. Het betreft veelal lagere en natte delen van het landschap. Deze gebieden werden zeer extensief gebruikt maar dit betekent niet dat geen archeologische resten kunnen worden aangetroffen. Er worden in dit soort gebieden juist goed geconserveerde organische resten en rituele deposities aangetroffen. Het is echter nauwelijks mogelijk de locatie van dit type resten te voorspellen op basis van prospectief onderzoek. Eigenlijk komt dit type resten vooral aan het licht bij archeologische begeleiding van grootschalige werkzaamheden. Daarom geldt voor deze beleidswaarde een vrijstellingsoppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup>. Boven de 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m wordt het principe van een meldingsplicht gehanteerd.

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 een 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.

### **Beleidswaarde 3 - Hoge verwachtingswaarde**

Op gronden met beleidswaarde 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.

### **Beleidswaarde 4 – Archeologische waarde**

Op gronden met beleidswaarde 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 vervoltraject 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

Brokamp, B., 2013. *Landwerken bij Deventer. Een historisch geografisch onderzoek naar de laat-middeleeuwse verdedigingslinies in de gemeente Deventer* (Interne Rapportages Archeologie Deventer 65), Deventer.

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

Vermeulen, B., 2013. *Het begraven oorlogsverleden van Deventer. Een archeologisch verwachtingsmodel voor sporen uit de Tweede Wereldoorlog*. *Interne Rapportages Archeologie Deventer 64*, 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.



# **Planregels**





## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 *plan:*

het uitwerkingsplan Eikendal 2014, eerste uitwerking met identificatienummer NL.IMRO.0150.U141-VG01 van de gemeente Deventer;

#### 1.2 *bestemmingsplan:*

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

#### 1.3 *aanbouw:*

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

#### 1.4 *aanduiding:*

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

#### 1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.6 *ambachtelijk bedrijf*

een bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op het door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht;

**1.7 bebouwing:**

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

**1.8 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;

**1.9 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;

**1.10 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

**1.11 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;

**1.12 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**

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

**1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.15 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.

**1.16 bijbehorend bouwwerk**

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

**1.17 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;

**1.18 bouwen:**

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

**1.19 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.20 bouwperceel:**

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

**1.21 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.22 bouwvlak:**

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

**1.23 bouwwerk:**

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

**1.24 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**1.25 detailhandel:**

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

**1.26 dienstverlening:**

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

**1.27 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;

**1.28 gebouw:**

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

**1.29 hoofdgebouw:**

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

**1.30 kantoor:**

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

**1.31 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:**

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

**1.32 overig bouwwerk**

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

**1.33 overkapping:**

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

**1.34 peil:**

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

**1.35 prostitutie:**

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

**1.36 seksinrichting:**

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

**1.37 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;

**1.38 Staat van horeca-activiteiten**

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van horecabedrijven;

**1.39 Standplaats**

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, zoals omschreven in de Algemene Plaatselijke Verordening;

**1.40 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;

**1.41 voorgevel:**

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

**1.42 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;

**1.43 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;

**1.44 wijziging:**

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

**1.45 woning/wooneenheid:**

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

**1.46 Woningwet:**

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

**1.47 woongebouw:**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**1.48 woonwagenstandplaats:**

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

**1.49 zorginstelling**

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

**1.50 zorgwoning:**

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



## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      *de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:***

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

### **2.2      *de afstand tot de achter bouwperceelsgrens:***

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

### **2.3      *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.

### **2.4      *de diepte van een aan- of uitbouw:***

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

### **2.5      *de dakhelling:***

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.6      *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.

### **2.7      *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.

**2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.4.1;
- d. in- en uitritten, ten behoeve van de bereikbaarheid van woningen;
- e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d.;
- g. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.3.1;
- h. standplaatsen en warenmarkten.
- i. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', een ontsluitingsroute ten behoeve van auto-, fiets-, en voetgangersverkeer;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.3.1 Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

#### **3.3.2 Toepassingsvoorwaarden**

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie
- f. de sociale veiligheid.

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.4.1 Bevoegdheid**

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

#### **3.4.2 Toepassingsvoorwaarden**

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien de noodzaak hiervan is aangetoond;
- b. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de groenstructuur.

## Artikel 4      **Woongebied**

### 4.1      **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 10.2 en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 10.3;
- b. Vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen en woongebouwen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - meergezinswonen' al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 10.2 en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 10.3;
- c. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 4.4.1;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', een ontsluitingsroute ten behoeve van auto-, fiets-, en voetgangersverkeer;

met de daarbij behorende

- e. woonstraten;
- f. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- g. voet- en rijwielpaden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. tuinen en erven;
- l. paden;
- m. watergangen en andere waterpartijen;
- n. bruggen, duikers en faunapassages;
- o. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 4.3.1 onder h;
- p. kunstwerken.

### 4.2      **Bouwregels**

#### 4.2.1      **Algemeen**

- a. Op de tot 'Woongebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. het bebouwingspercentage per bouwperceel:bedraagt 30%;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
  1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 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.
- a. gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### 4.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoete (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. In het plangebied mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 50, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangeduid;
- d. per bouwperceel: mag het aantal woningen niet meer bedragen dan één, met dien verstande dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - meergezinswoningen' meer woningen per bouwperceel gebouwd mogen worden, zolang het aangeduide 'maximum aantal wooneenheden' niet wordt overschreden;
- e. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b mag ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - meergezinswonen' de maximum goothoogte verhoogd worden tot maximaal 11 m, met dien verstande dat dit alleen mogelijk is bij realisatie van 3 of meer aaneengebouwde en/of 3 of meer gestapelde wooneenheden en/of een woongebouw met 3 of meer wooneenheden;
- f. in afwijking van het bepaalde in 4.1 onder b, mag ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - meergezinswonen' vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen en woongebouwen gebouwd worden, met dien verstande dat dit alleen mogelijk is bij realisatie van 3 of meer aaneengebouwde en/of 3 of meer gestapelde wooneenheden;
- g. de afstand van hoofdgebouwen tot de onbebouwde voorgevel bouwperceelsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen, met uitzondering van de bouwpercelen welke met de voorgevel grenzen aan het bouwlak, waarvoor onverminderd hetgene geldt zoals bedoeld in artikel 4.2.2 onder a.
- h. de afstand van hoofdgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen;
- i. de afstand van hoofdgebouwen tot de onbebouwde achter bouwperceelsgrens mag niet minder dan 10 m bedragen;
- j. specifiek voor de twee-aaneen gebouwde woningen geldt dat de maximale breedte van de hoofdgebouwen tezamen niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van de twee bouwpercelen;

#### 4.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

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

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

#### 4.2.4 *Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' ;
- b. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in de vorige leden mag per bouwperceel een zwembad opgericht worden met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1m bedraagt.

### 4.3 *Afwijken van de bouwregels*

#### 4.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.1 onder c en toestaan dat het maximum bebouwingspercentage zoals aangeduid op de verbeelding kan worden verhoogd;
- b. artikel 4.2.2 onder b en e en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot ten hoogste 11 m;
- c. artikel 4.2.2 onder h en i en toestaan dat de genoemde afstand verkleind wordt;
- d. artikel 4.2.2 onder j kan de van de maximale breedte vergroot wordt;
- e. artikel 4.2.3 onder a worden toegestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
  1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
  3. de oppervlakte niet meer dan 6 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.
- f. artikel 4.2.3 onder f worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.
- g. artikel 4.2.3 en worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
  2. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt.
- h. artikel 4.2.4 onder a worden toegestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;

#### 4.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

#### **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **4.4.1 Bevoegdheid**

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4.1 onder b kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

##### **4.4.2 Toepassingsvoorwaarden**

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

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



## **Artikel 5      Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **5.1      *Bestemmingsomschrijving***

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

- a. een hoogspanningsverbinding ;

met de daarbij behorende

- b. masten en (veiligheids)voorzieningen.

### **5.2      *Bouwregels***

#### **5.2.1    *Algemeen***

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, zoals voor de hoogspanningsverbinding noodzakelijke masten of andere steunpunten.

### **5.3      *Afwijken van de bouwregels***

#### **5.3.1    *Bevoegdheid***

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1 worden toegestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

#### **5.3.2    *Toepassingsvoorwaarden***

De in artikel 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige 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.

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

#### **5.4.1    *Vergunningplicht***

Behoudens het bepaalde in artikel 5.4.2, 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 verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- b. het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- d. het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplantingen en bomen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### 5.4.2 *Uitzonderingen*

Het in artikel 5.4.1 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.

#### 5.4.3 *Toepassingsvoorwaarden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredige 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 6 Waarde - Archeologie - 3

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 6.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 6.1, verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
  1. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
  2. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

#### 6.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in lid 6.2.1 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.

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

#### **6.3.1 Vergunningplicht**

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

- op en in de gronden als bedoeld in artikel 6.1, en
- 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;

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

#### **6.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in artikel 6.3.1 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.

#### **6.3.3 Archeologisch rapport**

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 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.

#### 6.3.4 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 6.3.1 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.

#### 6.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

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

## Artikel 7 Waarde - Archeologie - 4

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Vaststelling archeologische waarde

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 7.1 bedoelde bestemmingen, 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 heiverkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 7.1, verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
  1. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
  2. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

#### 7.2.2 Koppelen voorschriften archeologisch rapport

Indien uit het in lid 7.2.1 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.

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

Indien de ingreep meer dan 100m<sup>2</sup> maar minder dan 200m<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.

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

#### **7.3.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op en in de gronden als bedoeld in artikel 7.1, en 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;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemversturende werking.

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

#### **7.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in artikel 7.3.1 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.

#### **7.3.3 Archeologisch rapport**

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 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>.

#### 7.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 7.3.1 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.

#### 7.3.5 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 7.3.3 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.

#### 7.4 Wijzigingsbevoegdheid

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



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 8    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 9      Algemene bouwregels**

### **9.1      *Bestaande afstanden en maten***

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

### **9.2      *Regels bouwverordening***

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

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

## Artikel 10 Algemene gebruiksregels

### 10.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

### 10.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

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

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

### 10.3 *Kleinschalige kinderopvang*

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

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

- toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. het perceel, waar ter plekke gelijktijdig niet meer dan 6 kinderen wordt opgevangen, heeft hoofdzakelijk een woonfunctie.

## **Artikel 11    Algemene afwijkingsregels**

### **11.1    Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

## **Artikel 12    Algemene wijzigingsregels**

### **12.1    Bevoegdheid**

#### **12.1.1    Wijziging bestemmings- en bouwvlakken**

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

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

##### 13.1.1 *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.

##### 13.1.2 *Bevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.

##### 13.1.3 *Uitzondering*

Artikel 13.1.1 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.

#### 13.2 *Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik*

##### 13.2.1 *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.

##### 13.2.2 *Verbod verandering gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.

##### 13.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.

#### **13.2.4 Uitzondering**

Artikel 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Eikendal 2014, eerste uitwerking'.



## **Bijlagen bij de regels**

### **Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis**

## Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

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