

## **Snippergroen 2016**

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Snippergroen 2016

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.P329-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1      Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2      Ligging plangebied	7
1.3      Geldende bestemmingsplannen	10
1.4      Leeswijzer	11
<b>Hoofdstuk 2      Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
2.1      Huidige situatie	13
2.2      Nieuwe situatie	13
2.3      Juridische Plantoelichting	14
<b>Hoofdstuk 3      Beleidskader</b>	<b>19</b>
3.1      Inleiding	19
3.2      Rijksbeleid	19
3.3      Provinciaal en regionaal beleid	19
3.4      Gemeentelijk beleid	19
<b>Hoofdstuk 4      Waardentoets</b>	<b>21</b>
4.1      Inleiding	21
4.2      Milieukwaliteitseisen	21
4.3      Natuurwaarden	22
4.4      Cultuurhistorie en monumenten	24
4.5      Water	24
4.6      Leidingen en kabels	25
<b>Hoofdstuk 5      Archeologie</b>	<b>27</b>
5.1      Inleiding	27
5.2      Het archeologiebeleid en de regels in dit bestemmingsplan	27
<b>Hoofdstuk 6      Juridische aspecten en planverantwoording</b>	<b>31</b>
6.1      Inleiding	31
6.2      Opzet van de regels	31
6.3      Verantwoording van de regels	31
<b>Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid</b>	<b>33</b>
7.1      Inleiding	33
7.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.3      Economische uitvoerbaarheid	33
<b>Planregels</b>	<b>35</b>

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>37</b>
Artikel 1	Begrippen	37
Artikel 2	Wijze van meten	43
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>45</b>
Artikel 3	Wonen	45
Artikel 4	Leiding - Water	48
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 2	50
Artikel 6	Waarde - Archeologie - 3	53
Artikel 7	Waarde - Archeologie - 4	56
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>59</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 9	Algemene bouwregels	60
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	61
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	64
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>65</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	65
Artikel 14	Slotregel	67
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>69</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Archeologie Snippergroen 2016</b>	<b>69</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Toelichting Archeologie Snippergroen 2016</b>	<b>77</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis</b>	<b>97</b>





# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

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

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

Aan de hand van het aangepast uitgifteregelement vindt er een projectmatige uitrol over de hele gemeente plaats. Hierbij wordt uitgegaan van een organisch groeiemodel. De wijk Colmschate, waaronder de Vijfhoek, en de dorpen Lettele en Okkenbroek zijn eerst aan de beurt. Vervolgens worden Borgele en Platvoet opgepakt. Om de verkoop/huur van snippergroen juridisch planologisch te regelen is in 2015 het eerste bestemmingsplan Snippergroen vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor 30 verschillende percelen de uitgifte van snippergroen juridisch planologisch geregeld.

Uitgifte van Snippergroen heeft na vaststelling van het bestemmingsplan Snippergroen niet stilgelegen. Inmiddels zijn weer enkele percelen verkocht of verhuurd. Het gaat hierbij om 33 verschillende percelen verspreid over het grondgebied van de gemeente Deventer. In het bestemmingsplan Snippergroen 2016 wordt de uitgifte van deze 33 percelen juridisch planologisch geregeld.

### 1.2 Ligging plangebied

#### 1.2.1 Ligging

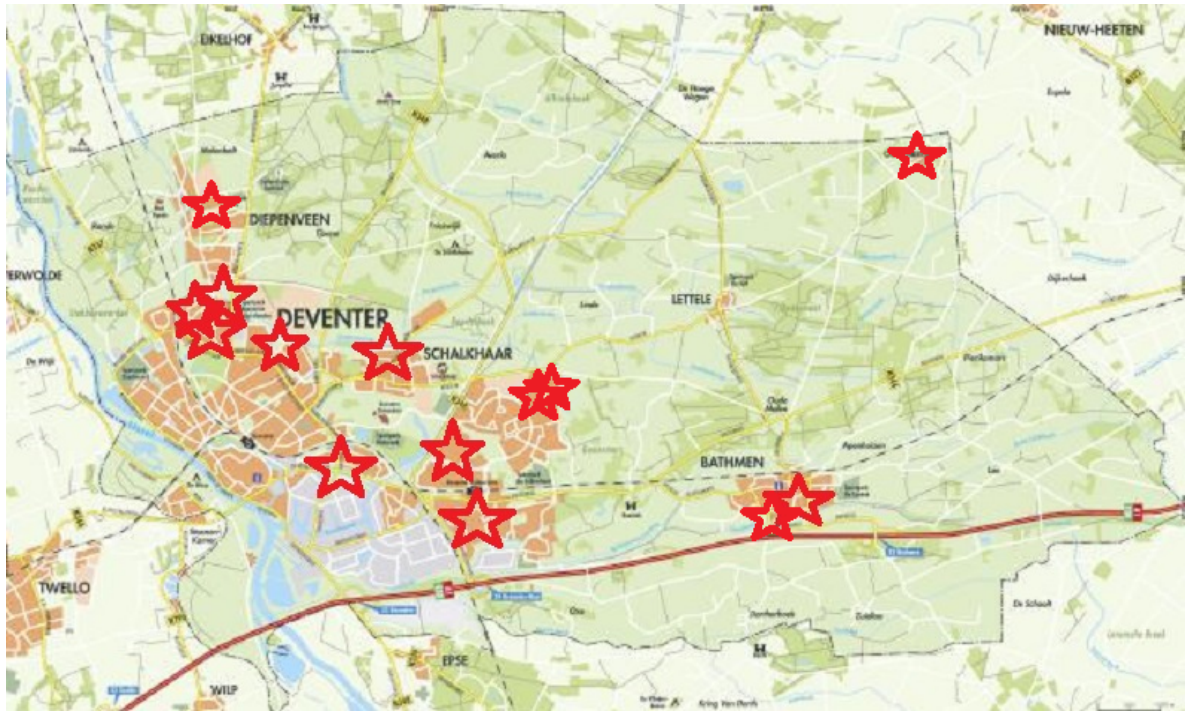
Het plangebied bestaat uit 33 percelen die verspreid liggen over het hele grondgebied van de gemeente. In onderstaande tabel is een overzicht van de betreffende adressen opgenomen. Ook is opgenomen of het een huurovereenkomst of koopovereenkomst betreft. De voorwaarden waaronder percelen verkocht of verhuurd worden zijn opgenomen in het Uitgifte-reglement Snippergroen, opgenomen in uitgifte reglement snippergroen niet behorende bij deze plantoelichting.

Adres	Bestemmingsplan	Buurt naam	Koop/ huur	
Anne Franklaan 78	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Essenerveld	Koop	
Arendshorst 49	Borgele	Borgele	Huur	
Arendshorst 51	Borgele	Borgele	Huur	
Arendshorst 53	Borgele	Borgele	Huur	
Arendshorst 57	Borgele	Borgele	Huur	
Bredenhorst 179	Borgele	Borgele	Koop	
De Vlasakkers 2	Kom Bathmen	Dorp Bathmen	Koop	
Dijkmanstraat 7	Okkenbroek 2009	Okkenbroek	Koop	
Dovenetel 2	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Colmschaterenk	Huur	
Fonteinkruid 104	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Colmschaterenk	Koop	
Groenling 15	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Groot Douwel	Koop	
Grote Ratelaar 110	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Colmschaterenk	Huur	
Het Koeland 95	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Schalkhaar	Koop	
Johannes Sinthenstraat 29	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Zwolseweg	Koop	
Kardinaalsmuts 39	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	't Bramelt	Huur	
M. Bossestraat 5	Vijfhoek	Spikvoorde	Huur	
Marsmangaarde 132	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Platvoet	Huur	
Marsmangaarde 146	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Platvoet	Koop	

Molenweg 57	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Dorp Diepenveen	Koop	
Nettelhorst 1	Borgele	Borgele	Koop	
Nilantstraat 140	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Keizerslanden	Huur	
Slauerhoffgaarde 27	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Platvoet	Huur	
Tijinkweg 7	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Essenerveld	Koop	
Kattestaart 2	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Colmschate	Huur	
Bereklaauw 1	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Colmschate	Koop	
Bereklaauw 3	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Colmschate	Koop	
Bereklaauw 9	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Colmschate	Koop	
Weegbree 16	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Colmschate	Koop	
Weegbree 18	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Colmschate	Koop	
Sleutelbloem 8	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Colmschate	Koop	
Sleutelbloem 10	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Colmschate	Huur	
Sleutelbloem 14	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Colmschate	Koop	

Sleutelbloem 16	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Colmschate	Koop	
-----------------	---	------------	------	--

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



Afbeelding 1. Globale ligging percelen

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor de percelen uit tabel 1 gelden meerdere bestemmingsplannen. De paraplu herziening Snippergroen 2016 vervangt partieel de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Borgele
- Bestemmingsplan Digitalisering analoge bestemmingsplannen
- Bestemmingsplan Okkenbroek 2009
- Bestemmingsplan Vijfhoek

## **1.4 Leeswijzer**

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





## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

De percelen die verkocht of verhuurd worden zijn in de huidige situatie met name in gebruik als openbaar groen. Het gaat om percelen die zijn ingericht met gras, bosschages of bomen. Een enkel perceel is ingericht met verharding. De percelen zijn over het algemeen geen onderdeel van de hoofd groenstructuur en kunnen om die reden verkocht of verhuurd worden.

### 2.2 Nieuwe situatie

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

In de nieuwe situatie zijn 33 percelen waar na het in werking treden van dit bestemmingsplan gebouwd mag worden, al dan niet deels. Op deze percelen is het mogelijk om een gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde op te richten, conform de in dit bestemmingsplan opgenomen planregels.

Adres	Bestemmingsplan	Koop/ huur	Mag bebouwd worden volgens de in de planregels opgenomen voorwaarden
Anne Franklaan 78	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Koop	deels
Arendshorst 49	Borgele	Huur	deels
Arendshorst 51	Borgele	Huur	deels
Arendshorst 53	Borgele	Huur	deels
Arendshorst 57	Borgele	Huur	deels
Bredenhorst 179	Borgele	Koop	ja
De Vlasakkers 2	Kom Bathmen	Koop	deels
Dijkmanstraat 7	Okkenbroek 2009	Koop	nee
Dovenetel 2	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Huur	deels
Fonteinkruid 104	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Koop	deels
Groenling 15	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Koop	deels
Grote Ratelaar 110	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Huur	deels
Het Koeland 95	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Koop	deels
Johannes Sinthenstraat 29	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Koop	ja
Kardinaalsmuts 39	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Huur	deels
M. Bossestraat 5	Vijfhoek	Huur	ja

Marsmangaarde 132	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Huur	deels
Marsmangaarde 146	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Koop	deels
Molenweg 57	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Koop	deels
Nettelhorst 1	Borgele	Koop	deels
Nilantstraat 140	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Huur	deels
Slauerhoffgaarde 27	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Huur	deels
Tijinkweg 7	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Koop	nee
Kattestaart 2	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Huur	nee
Bereklaaw 1	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Koop	deels
Bereklaaw 3	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Koop	ja
Bereklaaw 9	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Koop	ja
Weegbree 16	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Koop	deels
Weegbree 18	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Koop	ja
Sleutelbloem 8	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Koop	ja
Sleutelbloem 10	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Huur	ja
Sleutelbloem 14	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Koop	ja
Sleutelbloem 16	Digitalisering analoge bestemmingsplannen	Koop	ja

Tabel 2. Bouwen, deels bouwen of niet bouwen

## 2.3 Juridische Plantoelichting

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

Onderscheid is gemaakt in de manier van bestemmen van de verhuurde en de verkochte percelen.

De (delen van) percelen die verkocht zijn en waar op gebouwd mag worden krijgen de bestemming 'Wonen' al dan niet met de aanduiding bijgebouw. De (delen van) percelen die verkocht zijn en waar niet op gebouwd mag worden krijgen de bestemming 'Wonen', echter zonder de aanduiding bijgebouw.

De percelen die worden verhuurd krijgen dezelfde rechten als de percelen die worden verkocht. Deze percelen krijgen dus ook de bestemming 'Wonen' al dan niet met de aanduiding bijgebouw. Het verschil is dat op deze gronden de aanduiding 'groen' of 'verkeer' is opgenomen. Zodra het huurcontract wordt

beëindigd is het mogelijk de gronden weer in gebruik te nemen als openbaar gebied.

Dit resulteert in de volgende bestemmingen:

<b>Adres</b>	<b>Enkelbestemming</b>	<b>Aanduidingen</b>	<b>Dubbel bestemmingen</b>
Anne Franklaan 78	Wonen	Bouwvlak Bijgebouwen	Waarde - Archeologie - 2
Arendshorst 49	Wonen	Bouwvlak Bijgebouwen Groen	Waarde-Archeologisch verwachtingsgebied
Arendshorst 51	Wonen	Bouwvlak Bijgebouwen Groen	Waarde-Archeologisch verwachtingsgebied
Arendshorst 53	Wonen	Bouwvlak Bijgebouwen Groen	Waarde-Archeologisch verwachtingsgebied
Arendshorst 57	Wonen	Bouwvlak Bijgebouwen Groen	Waarde-Archeologisch verwachtingsgebied
Bredenhorst 179	Wonen	Bouwvlak Bijgebouwen	Waarde-Archeologisch verwachtingsgebied
De Vlasakkers 2	Wonen	Bouwvlak Maatvoering Bijgebouwen	Waarde-Archeologisch verwachtingsgebied
Dijkmanstraat 7	Wonen	-	Waarde - archeologie - 2
Dovenetel 2	Wonen	Bijgebouwen Verkeer verblijfsgebied	Waarde - Archeologie - 3
Fonteinkruid 104	Wonen	Bijgebouwen	Waarde - archeologie - 3
Groenling 15	Wonen	Bijgebouwen	
Grote Ratelaar 110	Wonen	Specifieke vorm van wonen - verkeer - verblijfsgebied Bijgebouwen	
Het Koeland 95	Wonen	Bijgebouwen	-
Johannes Sinthenstraat 29	Wonen	Bijgebouwen	Waarde - archeologie - 2
Kardinaalsmuts 39	Wonen	Specifieke vorm van wonen - verkeer - verblijfsgebied Bijgebouwen	Waarde - archeologie - 4 (in voortuin)
M. Bossestraat 5	Wonen	Bijgebouwen	-
Marsmangaarde 132	Wonen	Bijgebouwen Groen	-
Marsmangaarde 146	Wonen	Bijgebouwen	-
Molenweg 57	Wonen	Bijgebouwen	Waarde - archeologie - 3
Nettelhorst 1	Wonen	Bijgebouwen	-

Nilantstraat 140	Wonen	Specifieke vorm van wonen - verkeer - verblijfsgebied Bijgebouwen	Waarde - archeologie - 3
Slauerhoffgaarde 27	Wonen	Bijgebouwen Groen	-
Tijinkweg 7	Wonen	-	-
Kattestaart 2	Wonen	Leiding water	Waarde - archeologie - 3
Bereklaaw 1	Wonen	Bijgebouwen	Waarde - archeologie - 3
Bereklaaw 3	Wonen	Bijgebouwen	Waarde - archeologie - 3
Bereklaaw 9	Wonen	Bijgebouwen	Waarde - archeologie - 3
Weegbree 16	Wonen	Bijgebouwen	Waarde - archeologie - 3
Weegbree 18	Wonen	Bijgebouwen	Waarde - archeologie - 3
Sleutelbloem 8	Wonen	Bijgebouwen	Waarde - archeologie - 3
Sleutelbloem 10	Wonen	Specifieke vorm van wonen - verkeer - verblijfsgebied Bijgebouwen	Waarde - archeologie - 3
Sleutelbloem 14	Wonen	Bijgebouwen	Waarde - archeologie - 3
Sleutelbloem 16	Wonen	Bijgebouwen	Waarde - archeologie - 3

Tabel 3. Adressen, bestemmingen en aanduiding

### 2.3.1 Voorwaarden aan de vergunning

#### 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) 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. Bij de start van de grondwerkzaamheden moet dan worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog. Er kan op deze manier een afspraak gemaakt worden voor een bezoek tijdens de werkzaamheden, een archeologische waarneming. Tijdens de archeologische waarneming zullen de resten in grote lijnen worden gedocumenteerd. Aan de waarneming zijn voor de aanvrager geen kosten verbonden. Wel dient hiervoor in overleg met de gemeentelijk archeoloog enige tijd te worden ingepland.

### **Archeologisch Onderzoek**

Indien uit het advies blijkt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is, hangt het vervolgtraject af van de oppervlakte van de geplande nieuwbouw of werkzaamheden. De vorm van archeologisch onderzoek wordt bepaald wanneer de verstoringsdiepte en de begrenzing van geplande bodemingrepen bekend zijn. Deze gegevens worden in de bureaustudie 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 te worden opgegraven. Ook dit onderzoek is voor rekening van de aanvrager. Wanneer alle geselecteerde resten zijn onderzocht, kan worden gestart met de bouw.



## Hoofdstuk 3    **Beleidskader**

### 3.1    **Inleiding**

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

### 3.2    **Rijksbeleid**

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

### 3.3    **Provinciaal en regionaal beleid**

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

### 3.4    **Gemeentelijk beleid**

#### 3.4.1    ***Uitgifteregelement Snippergroen***

In het uitgifteregelement snippergroen zijn de spelregels opgenomen die gelden voor het al dan niet kunnen uitgeven van gronden.

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

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

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

Andere voorwaarden voor de uitgeefbaarheid van gronden zijn:

- de aangrenzendheid aan het particulier eigendom,
- de verdeling van de groenstrook zonder dat versnippering ontstaat,
- het tegengaan van kantelen (Een kantelenstructuur wordt gekenmerkt door allerlei inkepingen die ontstaan als sommige bewoners wel en andere bewoners niet tot koop/huur overgaan)
- voorkomen van ingesloten groen
- over uitgifte van gronden met bestaande bomen worden specifieke afspraken gemaakt

De in dit bestemmingsplan opgenomen gronden zijn allen opgenomen op de uitgiftekaart en voldoen daarmee aan de spelregels uit het uitgifte-reglement.

### **3.4.2 Groenbeleidsplan 2007 - 2017**

Het Groenbeleidsplan 2007 - 2017 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 ontwerp-bewust beheren".

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

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

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



## Hoofdstuk 4 Waardentoets

### 4.1 Inleiding

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

### 4.2 Milieukwaliteitseisen

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

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

#### 4.2.1 *Bedrijven en milieuzonering*

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. Dit plan regelt de herbestemming van openbaar groen naar gronden behorende bij een bestaande woonbestemming. Het plan biedt geen mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten of het oprichten van nieuwe gevoelige functies. Dit plan heeft daarmee geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van eventueel bestaande omliggende bedrijven en dus ook niet voor nieuwe hinde veroorzakende bedrijfsactiviteiten. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### 4.2.2 *Bodem*

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

#### 4.2.3 *Geluid*

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

#### **4.2.4 Luchtkwaliteit**

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

#### **4.2.5 Externe veiligheid**

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

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

Op de percelen snippergroen worden geen nieuwe bouwvlakken opgenomen. Door het ontbreken van een bouwvlak kunnen hier geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht en is het plan daarmee niet van invloed op de hoogte van het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **4.3 Natuurwaarden**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de EHS. Bij soortenbescherming heeft men te maken met de flora- en faunawet.

#### **4.3.1 Soortenbescherming**

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe, bepaalde handelingen waaronder ruimtelijke ingrepen waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. Centraal hierbij staat de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

### 4.3.2 **Gebiedsbescherming**

Natura 2000-gebieden betreffen een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/43/EEG) en de gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) betreft een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen.

#### *EHS*

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Binnen de verschillende percelen van het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake en daarom is er geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

#### *Natura 2000*

Binnen de verschillende percelen van het plangebied zijn geen Natura 2000 gebieden aanwezig. Er is van directe aantasting van de Natura 2000 gebieden dan ook geen sprake. Het plangebied bestaat uit meerdere kleinschalige percelen waardoor effecten op Natura 2000 gebieden kunnen worden uitgesloten.

### 4.3.3 **Ecologie**

De percelen in onderhavig bestemmingsplan zijn allemaal gelegen binnen de bebouwde kom van Deventer en maken zodoende geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied zoals een N2000 gebied of een stuk van het Nationaal Natuur Netwerk (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur). Ook maken deze percelen geen onderdeel uit van het structurele groen van Deventer zoals omschreven in het Groenbeleidsplan (2007). Het omzetten van Openbaar Groen in Particulare Tuin heeft geen gevolgen voor de doelstelling van een N2000 gebied.

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

Kortom er zijn geen ecologische belemmeringen voor de nieuwe bestemming.

#### 4.4 Cultuurhistorie en monumenten

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

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

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

##### **Cultuurhistorische waarden**

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

#### 4.5 Water

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

##### **Relevant beleid**

###### Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

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

##### **Watertoetsproces**

Omdat het gaat om 33 verschillende percelen verspreid over de gemeente is het plan niet kenbaar gemaakt via de digitale watertoets. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta zijn via e-mailbericht op de hoogte gebracht van het plan.

Voor alle percelen geldt dat er geen sprake is van een waterbelang. Het plan voorziet in het gebruiken

van kleine voormalige openbare gebieden als tuin of erf. Het gebruik van de gronden heeft geen invloed op de waterhuishouding.

### **Overstromingsrisico**

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

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

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

De gemeente Deventer zal de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het dijkkringgebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen.

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

## **4.6 Leidingen en kabels**

Er bevinden zich in en nabij het plangebied ondergrondse kabels en leidingen. Dit betreffen rioleringsbuizen, telecomkabels, gasleidingen en waterleidingen.

Deze kabels en leidingen zijn in beeld gebracht ten behoeve van de verkoop/verhuur van de gronden. De kabels en leidingen nabij het plangebied leveren geen gevaar op voor personen en goederen in de directe omgeving. De kabels en leidingen liggen allen in de openbare ruimte. Het is niet nodig om hiervoor een dubbelbestemming op te nemen of een verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dubbelbestemmingen worden slechts opgenomen indien de bestemming een heel specifiek (ruimtelijk) belang beoogt te regelen. Een toegekende dubbelbestemming vertegenwoordigt een bijzonder belang dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken. Bij reguliere kabels en leidingen weegt het belang niet zo zwaar dat hiervoor andere ruimtelijke belangen moeten wijken.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bovengrondse kabels en leidingen aanwezig.

### *Conclusie*

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



## Hoofdstuk 5 Archeologie

### 5.1 Inleiding

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige kenmerken van bekende archeologische vindplaatsen. Een uitgebreide onderbouwing van de fysisch geografische bouwstenen van de archeologische verwachtingswaarden is te vinden in: Willemse, N.W., L.J. Keunen, L.M.P. van Meijel & T. Bouma, 2013. ...Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk 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.

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

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

Het bestemmingsplan Snippergroen 2016 regelt de bestemming van een groot aantal kleine percelen die door de gemeente aan de bewoners zijn verkocht of verhuurd. Door middel van dit bestemmingsplan worden deze veelal kleine strookjes aan het bouwkvavel toegevoegd. Hiertoe wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat het vigerende bestemmingsplan ter plaatse zal gaan vervangen. In totaal gaat het om 33 stroken die aan het bouwkvavel worden toegevoegd, verspreid over de gehele gemeente. In het nieuwe bestemmingsplan worden zowel de nieuwe strook als het bestaande bouwkvavel meegenomen. De afbeeldingen van de percelen die opgenomen worden in het bestemmingsplan Snippergroen 2016 met de bijbehorende beleidswaarden, zijn opgenomen in de bijlage.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Snippergroen 2016 wordt gebruikt gemaakt van het in januari 2015 vastgestelde archeologiebeleid. Hierdoor kan het zijn dat er een wijziging optreedt in de beleidswaarde die aan een gebied binnen het bestemmingsplan Snippergroen 2016 wordt toegekend ten opzichte van de op dit moment vigerende bestemmingsplannen. In de nieuwe situatie komt het voor dat de vrijstellingsgrenzen ruimer worden. De nieuwe kavels hebben hiermee soms een soepeler beleid dan de omliggende kavels. Wanneer de gebruiker van een naastgelegen kavel onder het oude bestemmingsplan een vergunning aanvraagt, wordt bij de toetsing ook gebruik gemaakt van het nieuwe beleid. Er is dus geen sprake van ongelijkheid.

Incidenteel hadden enkele kavels in het oude bestemmingsplan ter plaatse geen dubbelbestemming

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

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie, zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplan Snippergroen 2016 gelden de beleidswaarden '0', '1', '2', '3' en '4'. De beleidswaarden zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen Waarde Archeologie opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarde 2 of hoger kennen. Er is voor gekozen om aan gebieden met beleidswaarde 'Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen.

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

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

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

Voor de gebieden met een lage verwachtingswaarde (beleidswaarde '1') is de kans dat een bodemingreep het bodemarchief verstoort 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.

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

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



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

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

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

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

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

#### Geen:

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

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

#### Meldingsplicht:

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

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

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

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

#### Onderzoek:

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

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

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

## Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

### 6.1 Inleiding

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

### 6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding (plankaart) aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstellen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal bepalingen zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen wat daadwerkelijk van noodzaak is. Hiervoor zijn een aantal standaarden ontwikkeld door het Ministerie van VROM. Deze zijn o.a. de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRi2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBBP2012). In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van deze standaarden. Het juridische bindende deel van het plan bestaat uit de verbeelding en regels. Deze worden digitaal en analoog verbeeld. De verbeelding en regels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken namelijk:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

### 6.3 Verantwoording van de regels

#### 1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

##### Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

##### Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### 2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen:

##### Artikel 3 Bedrijventerrein

Artikel 4 Wonen

Artikel 5 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 1

### **3. Algemene regels**

Deze regels zijn algemene regels die voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen:

Artikel 7 Antidubbeltelregel

Artikel 8 Algemene bouwregels

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwwerordering

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Artikel 13 Overige regels

### **4. Overgangs- en slotregels**

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

Artikel 14 Overgangsrecht: In de overgangsregels zijn de juridische consequenties aangegeven betreffende bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

Artikel 15 Slotregel: Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Inleiding

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

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Vooroverleg

##### Het Rijk

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

##### Provincie Overijssel

Dit plan valt binnen de provinciale vrijstellingslijst van Gedeputeerde Staten van Overijssel, aangezien het hier slechts gaat om het in gebruik nemen van kleine stukjes grond als tuin of erf, allen binnen bestaand stedelijk gebied. Er zijn geen provinciale belangen in het geding. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet noodzakelijk. Hiermee is voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening

##### Waterschap Drents Overijsselse Delta

Tevens is het plan afgestemd met het waterschap Drents Overijsselse Delta. De resultaten van deze afstemming zijn weergegeven in paragraaf 4.5.

#### Zienswijzen

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

### 7.3 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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



# **Planregels**





## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

#### 1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Snippergroen 2016 met identificatienummer NL.IMRO.0150.P329-VG01 van de gemeente Deventer;

#### 1.2 *bestemmingsplan:*

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

#### 1.3 *aanbouw:*

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

#### 1.4 *aanduiding:*

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

#### 1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.6 *bebouwing:*

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

#### 1.7 *bebouwingspercentage:*

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

**1.8 Bed and Breakfast-voorziening:**

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

**1.9 beroep of bedrijf aan huis:**

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

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

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

**1.11 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.12 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.13 bevoegd gezag**

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

**1.14 bijbehorend bouwwerk**

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

**1.15 bijgebouw:**

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

**1.16 bouwen:**

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

**1.17 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.18 bouwperceel:**

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

**1.19 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.20 bouwvlak:**

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

**1.21 bouwwerk:**

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

**1.22 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;

**1.23 erf:**

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

**1.24 gebouw:**

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

**1.25 hoofdgebouw:**

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

**1.26 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:**

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

**1.27 overig bouwwerk**

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

**1.28 overkapping:**

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

**1.29 pand**

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

**1.30 peil:**

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte

van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het 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.

**1.31 prostitutie:**

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

**1.32 seksinrichting:**

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

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

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

**1.34 uitbouw:**

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

**1.35 voorgevel:**

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

**1.36 weg:**

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

**1.37 Wet ruimtelijke ordening:**

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

**1.38 wijziging:**

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

**1.39 woning/wooneenheid:**

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

**1.40 Woningwet:**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

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

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

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

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

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

### **2.4      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5      de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.6      de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.7      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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





## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 10.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.4.1;
- c. groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- d. verkeer- en verblijfsgebied ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied';
- e. speelvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';

met de daarbij behorende

- f. tuinen en erven;
- g. paden;
- h. groenvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;

##### 3.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';

- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m bedragen, of niet meer dan 0,50 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
  - 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup> 0 m bedragen;
  - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m<sup>2</sup> niet minder dan 1 m bedragen.

#### 3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

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

#### 3.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.2 onder c en worden toegestaan dat de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw wordt verhoogd met ten hoogste 2 m, ten behoeve van de realisering van een dakopbouw of een dakkapel;
- b. artikel 3.2.3 onder a worden toegestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
  - 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
  - 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt, of niet meer bedraagt dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
  - 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.
- c. artikel 3.2.3 onder f worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

#### 3.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

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

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

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

#### **3.4.1 Bevoegdheid**

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

#### **3.4.2 Toepassingsvoorwaarden**

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

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

## **Artikel 4 Leiding - Water**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een watertransportleiding.

### **4.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

#### **4.4.1 Vergunningplicht**

Behoudens het bepaalde in 4.4.2 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 aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het ophogen of verbreden van een dijk.

#### 4.4.2 *Uitzonderingen*

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in lid 4.3;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### 4.4.3 *Toepassingsvoorwaarden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **2500 m<sup>2</sup>** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep **groter** is dan **1000 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **2500 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 5.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

#### 5.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- a. als 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,
- b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

#### 5.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- 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;
- d. de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **1000 m<sup>2</sup>**, kleiner is dan **2500 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.

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

#### 5.3.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **1000 m<sup>2</sup>** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

- 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 diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemverstoringende werking.

#### 5.3.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in artikel 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

#### 5.3.3 *Toelaatbaarheid*

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 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.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
  1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
  2. als de grondingreep **groter** is dan **1000 m<sup>2</sup>** en kleiner is dan **2500 m<sup>2</sup>**, met in achtname van het bepaalde onder 5.3.4 onder a.

#### 5.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep groter is dan 1000 m<sup>2</sup> en kleiner is dan 2500 m<sup>2</sup>, kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 5.3.3 onder b 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;



## 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 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **500 m<sup>2</sup>** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **500 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 6.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

#### 6.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- a. als 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;
- b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

#### 6.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- 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;
- d. de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **500 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld

### **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 een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

- 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 diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemverstoringende werking.

#### **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 of slopen van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

#### **6.3.3 Toelaatbaarheid**

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 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.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
  1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
  2. als de grondingreep **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>** en **kleiner** is dan **500 m<sup>2</sup>**, met in achtname van het bepaalde onder 6.3.4 onder a.

#### 6.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>** en **kleiner** is dan **500 m<sup>2</sup>**, kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 6.3.3 onder b 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.

## 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

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **200 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 7.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

#### 7.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- a. als 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,
- b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

#### 7.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- 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;
- d. de verplichting tot het bieden van de gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **200 m<sup>2</sup>**, en dieper is dan **0,50 m** onder maaiveld.

### 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 een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

- 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 diepwortelende beplanting;
- 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 bodemverstoringende werking.

#### 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 of slopen van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

#### 7.3.3 *Toelaatbaarheid*

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 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.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
  1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
  2. als de grondingreep **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>** en **kleiner** is dan **200 m<sup>2</sup>**, met in achtneming van het bepaalde onder 7.3.4 onder a.

#### 7.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>** en **kleiner** is dan **200 m<sup>2</sup>**, kan aan de vergunning het oorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 7.3.3 onder b 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.

## **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 Parkeereis auto's en fietsen**

- c. Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels sprake is van een parkeerbehoefte, dan moet in voldoende mate zijn voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen;
- d. Bij de toepassing van de in lid a genoemde bepalingen dienen de "Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer" en de "Nota parkeernormen" in acht genomen te worden
- e. De "Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer" en de "Nota parkeernormen" genoemde beleidsregel kunnen na de vaststelling van dit plan wijzigen. Bij de toepassing van de in lid a genoemde bepalingen worden de "Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer" en de "Nota parkeernormen" betrokken zoals die op dat moment luiden.

### **9.3 Laden en Lossen**

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



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

### 10.3 *Kleinschalige kinderopvang*

#### 10.3.1 *Gebruiksregels*

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

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

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

#### 10.3.2 *Afwijken van de gebruiksregels*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.3.1 en worden toegestaan dat kleinschalige kinderopvang in een bedrijfswoning wordt gevestigd.

#### 10.3.3 *Toepassingsvoorwaarden*

Afwijken als bedoeld in lid 10.3.2 is alleen mogelijk indien:

- a. aangetoond is dat de bestaande milieusituatie en externe veiligheidsituatie ter plaatse geen belemmering vormen voor de functie kinderopvang;
- b. wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden zoals beschreven in artikel 10.3.1.

## **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 bouwlakken

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

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 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 Snippergroen 2016'.





## **Bijlagen bij de regels**

### **Bijlage 1 Archeologie Snippergroen 2016**

**Bijlage**

# **Bestemmingsplan Snippergroen**

**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.

## Verstorings

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

Voor deze gebieden geldt geen archeologische verwachting meer.

## 3. Vrijstellingen

De *dieptevrijstelling* is de diepte tot waarop werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden mogen worden uitgevoerd. Over het algemeen geldt een vrijstellingsdiepte van 0,5 meter. Alleen voor die locaties waar sporen zich naar alle waarschijnlijkheid direct onder maaiveld bevinden, wordt een dieptevrijstelling van slechts 0,3 m gehanteerd. Dit geldt voor de binnenstad en voor hele kwetsbare gebieden in het overige gebied van de gemeente. De diepte vrijstelling van 0,3 m is hier 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 m2	> 5 m2	> 10 m2	> 40 m2	> 100 m2	> 200 m2	> 500 m2	> 1000m2	> 2500 m2	> 10000 m2	Diepte Vrijstelling
Waarde 0	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	n.v.t.
Waarde 1	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	0,5 m
Waarde 2	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 3	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 4	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 5	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 6	Geen	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 7	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m

Gebieden met beleidswaarde 0 zijn gebieden waar geen rekening (meer) hoeft te worden gehouden met archeologische resten, omdat de bodem volledig is verstoord.

De overige waarden zijn gebaseerd op de kans dat archeologische resten worden gevonden. Bij waarde 1 is de kans op archeologische resten het kleinst. Bij waarde 7 is die kans het grootst. Bij een kleine kans kunnen meer werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd dan bij een grote kans.

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

Voor het bestemmingsplangebied gelden de beleidswaarden '0' tot en met '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 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 2 - Middelmatige verwachtingswaarden**

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

### **Beleidswaarde 3 - Hoge verwachtingswaarden**

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 waarden**

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 vervolgtraject af van de oppervlakte van de geplande nieuwbouw of werkzaamheden. De vorm van archeologisch onderzoek wordt bepaald wanneer de verstoringsdiepte en de begrenzing van geplande bodemingrepen bekend zijn. Deze gegevens worden in het rapport

gekoppeld aan de inhoudelijke gegevens over de locatie. Op basis daarvan kunnen aan de omgevingsvergunning al dan niet voorwaarden worden verbonden.

Wanneer de oppervlakte kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> worden zo nodig ter plaatse controleboringen uitgevoerd om de intactheid van de bodem te controleren en eventueel de archeologische verwachting bij te stellen. Bij oppervlaktes tot 2.500 m<sup>2</sup> zijn deze boringen voor rekening van de Gemeente Deventer. Bij grotere oppervlaktes dient een archeologisch booronderzoek uitgevoerd te worden ter controle van de intactheid van de bodem en archeologische verwachting. Dit onderzoek is voor rekening van de aanvrager. Indien uit de boringen blijkt dat de bodemopbouw intact is en de archeologische verwachting door resultaten van het booronderzoek wordt bevestigd, dient archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

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

## 6. Literatuur

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.





## **Bijlage 2 Toelichting Archeologie Snippergroen 2016**

**Gemeente Deventer**  
**Toelichting Bestemmingsplan Snippergroen**

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

Datum: 20-07-2016

# 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 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.

## 2. Het archeologiebeleid en de regels in dit bestemmingsplan

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. De gemeenteraad heeft de beleidsvrijheid om de beleidsgrenzen te bepalen. Voorwaarde is dat deze grenzen voldoende zijn onderbouwd.

Het archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing, zie hiervoor: Vermeulen, B., 2015. *Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid* (Interne Rapportages Archeologie Deventer 74), Deventer. Archeologisch onderzoek kan leiden tot aanpassing van de beleidswaarden van een gebied. De beleidskaart wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, op basis van de selectiebesluiten van het bevoegd gezag.

Het bestemmingsplan *Snippergroen* regelt de bestemming van een groot aantal kleine percelen die door de gemeente aan de bewoners zijn verkocht of verhuurd. Door middel van dit bestemmingsplan worden deze veelal kleine strookjes aan het bouwkwavel toegevoegd. Hiertoe wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat het vigerende bestemmingsplan ter plaatse zal gaan vervangen. In totaal gaat het om 33 stroken die aan het bouwkwavel worden toegevoegd, verspreid over de gehele gemeente. In het nieuwe bestemmingsplan worden zowel de nieuwe strook als het bestaande bouwkwavel meegenomen.

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

Incidenteel hadden enkele kavels in het oude bestemmingsplan ter plaatse geen dubbelbestemming waarde Archeologie en in het nieuwe bestemmingsplan wel. In een deel van de gevallen werd in het oude analoge bestemmingsplan archeologie nog niet beschermd via een dubbelbestemming. In deze situatie werd archeologie wel beschermd via de

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

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie, zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplan Snippergroen gelden de beleidswaarden '0', '1', '2', '3' en '4'. De beleidswaarden zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen Waarde Archeologie opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarde **2 of hoger** kennen. Er is voor gekozen om aan gebieden met beleidswaarde 'Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen.

### **Waarde-archeologie 0**

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

### **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 2**

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

### **Waarde - Archeologie 3**

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient

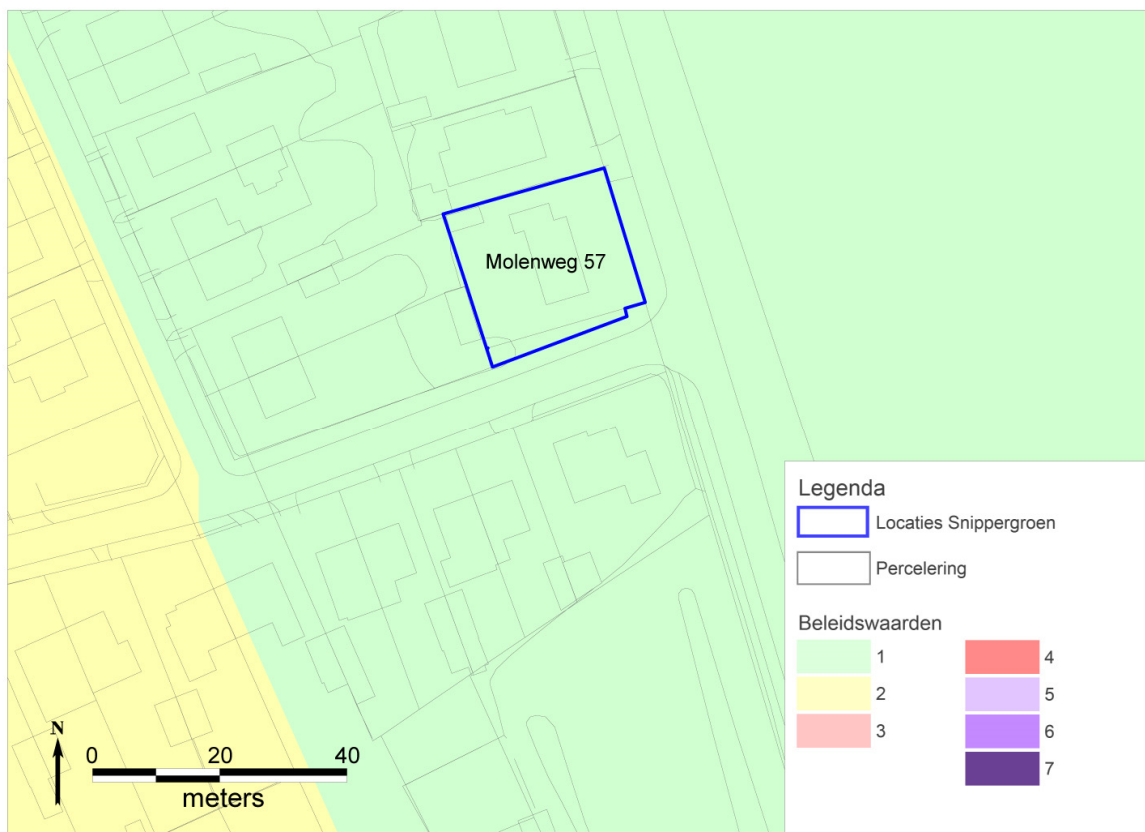
bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

#### Waarde - Archeologie 4

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

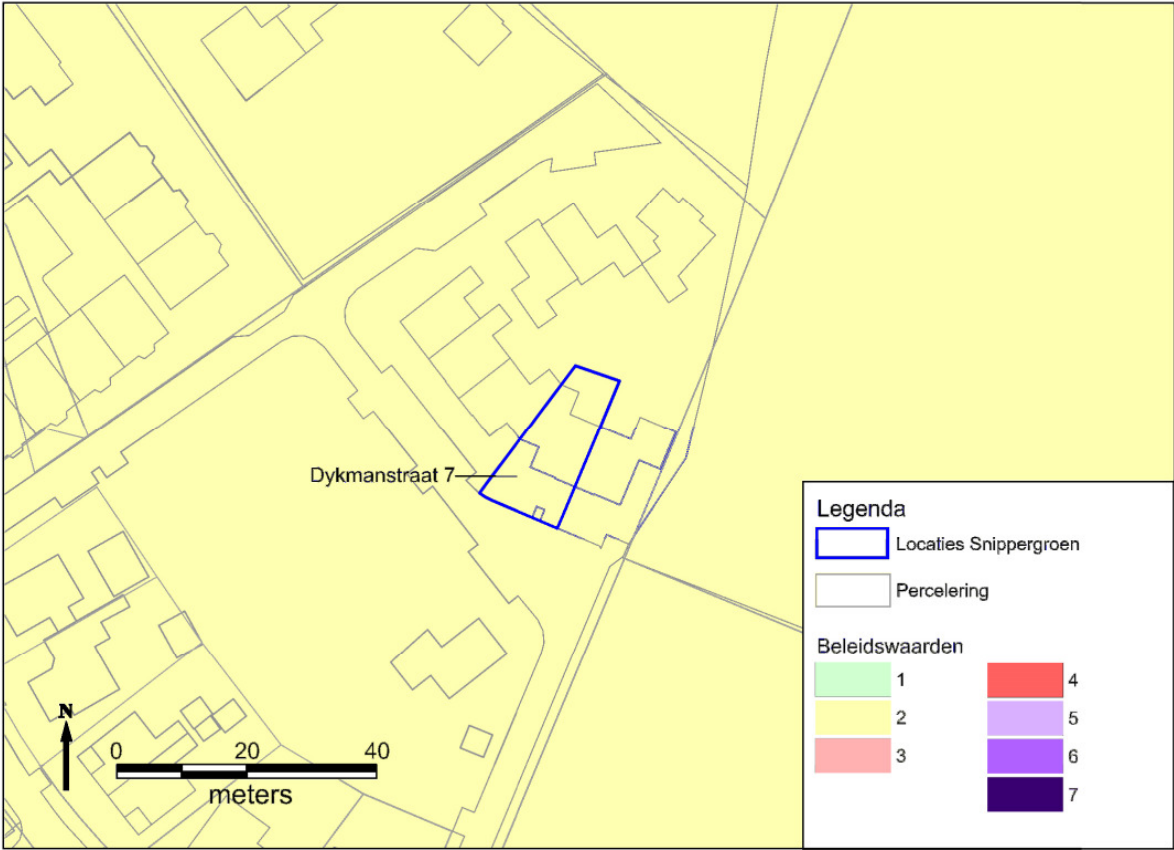
### 3. Uitsnede beleidskaart

#### Kom Diepenveen



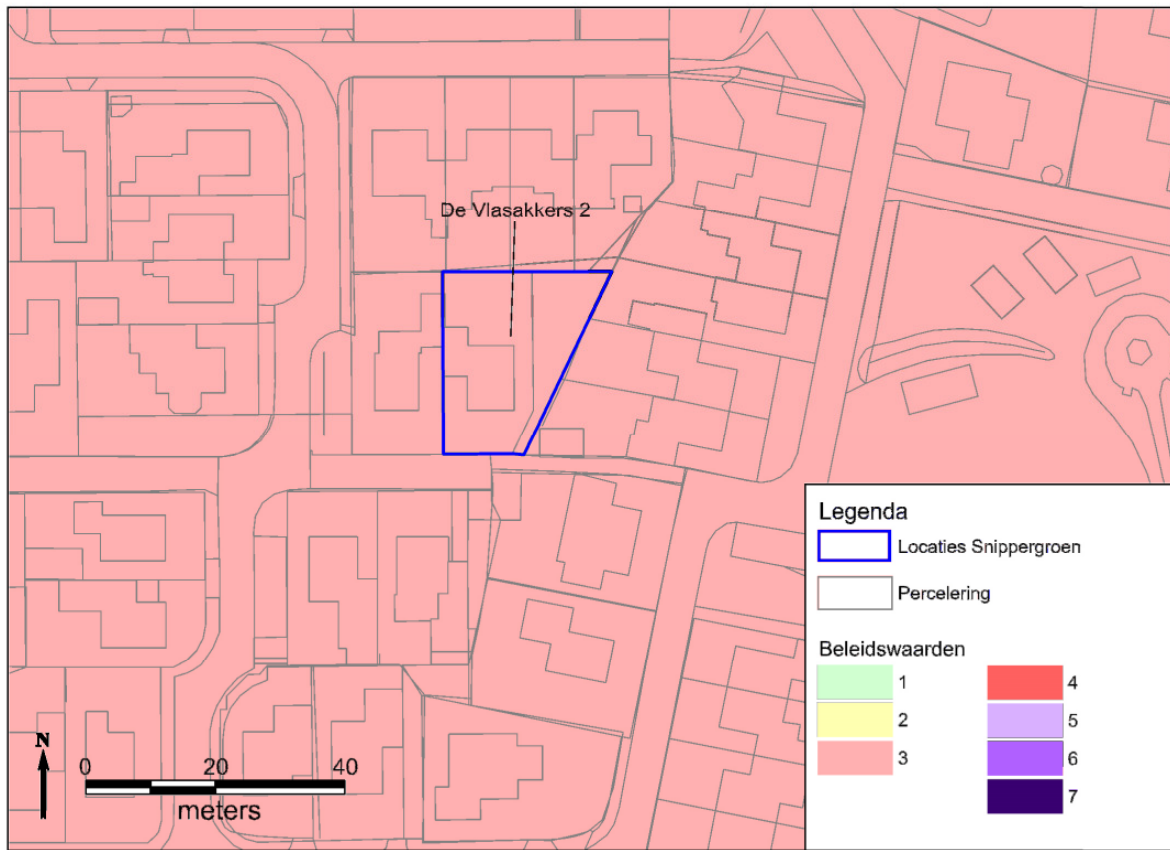
Afb.1. De locatie *Snippergroen* binnen het bestemmingsplan *Digitalisering analoge bestemmingsplannen – Kom Diepenveen* geprojecteerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (versie 5).

# Okkenbroek



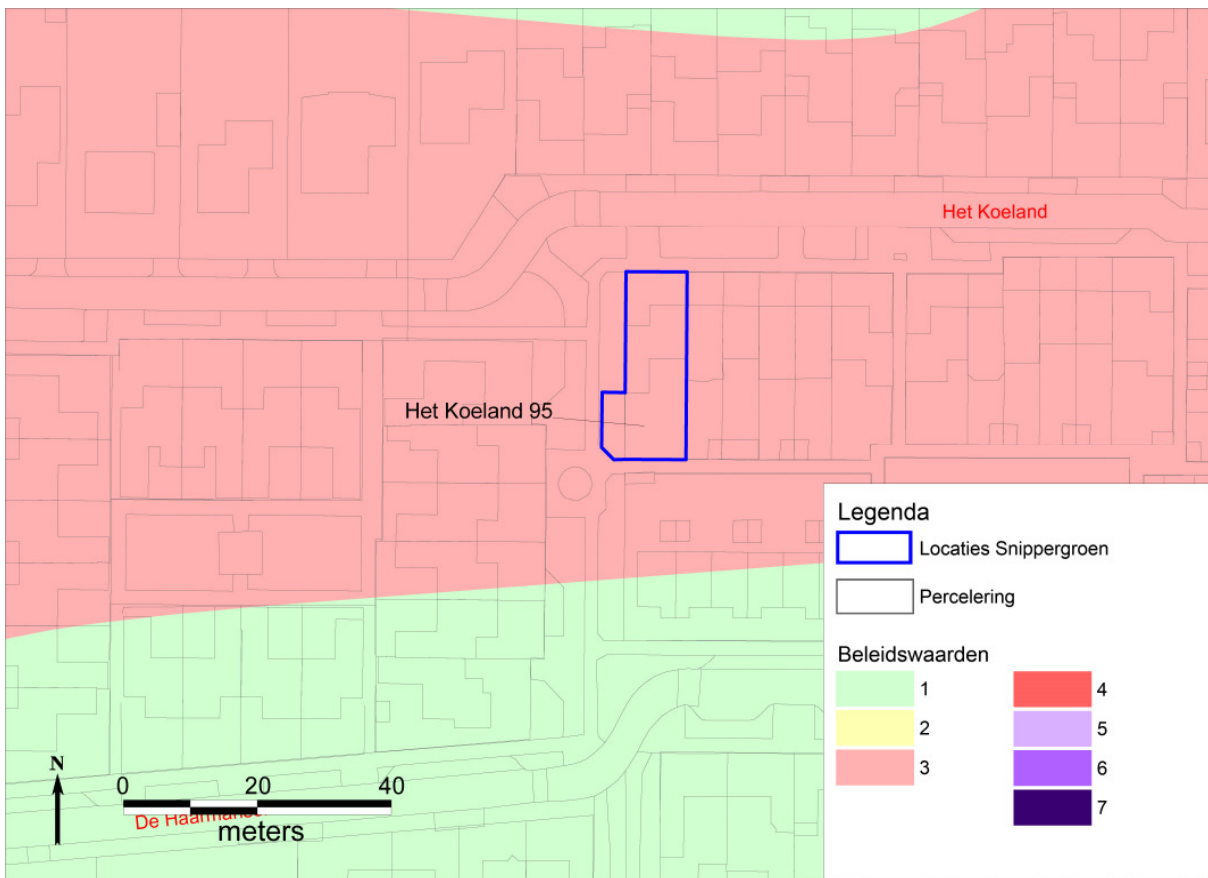
Afb. 2. De locatie *Snippergroen* binnen het bestemmingsplan *Okkenbroek* geprojecteerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (versie 5).

## Kom Bathmen



Afb. 3. De locatie *Snippergroen* binnen het bestemmingsplan *Digitalisering analoge bestemmingsplannen – Kom Bathmen* geprojecteerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (versie 5).

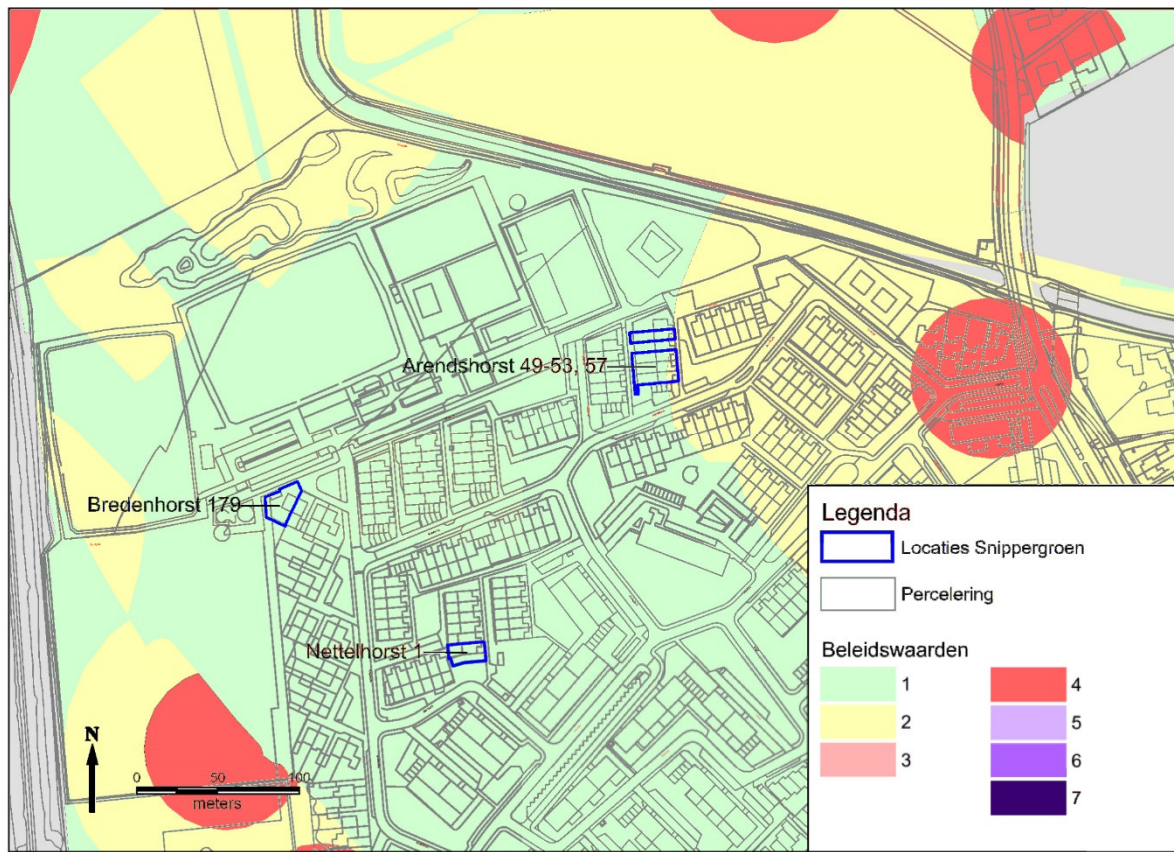
## Kom Schalkhaar



Afb. 4. De locatie *Snippergroen* binnen het bestemmingsplan *Digitalisering analoge bestemmingsplannen – Kom Schalkhaar* geprojecteerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (versie 5).

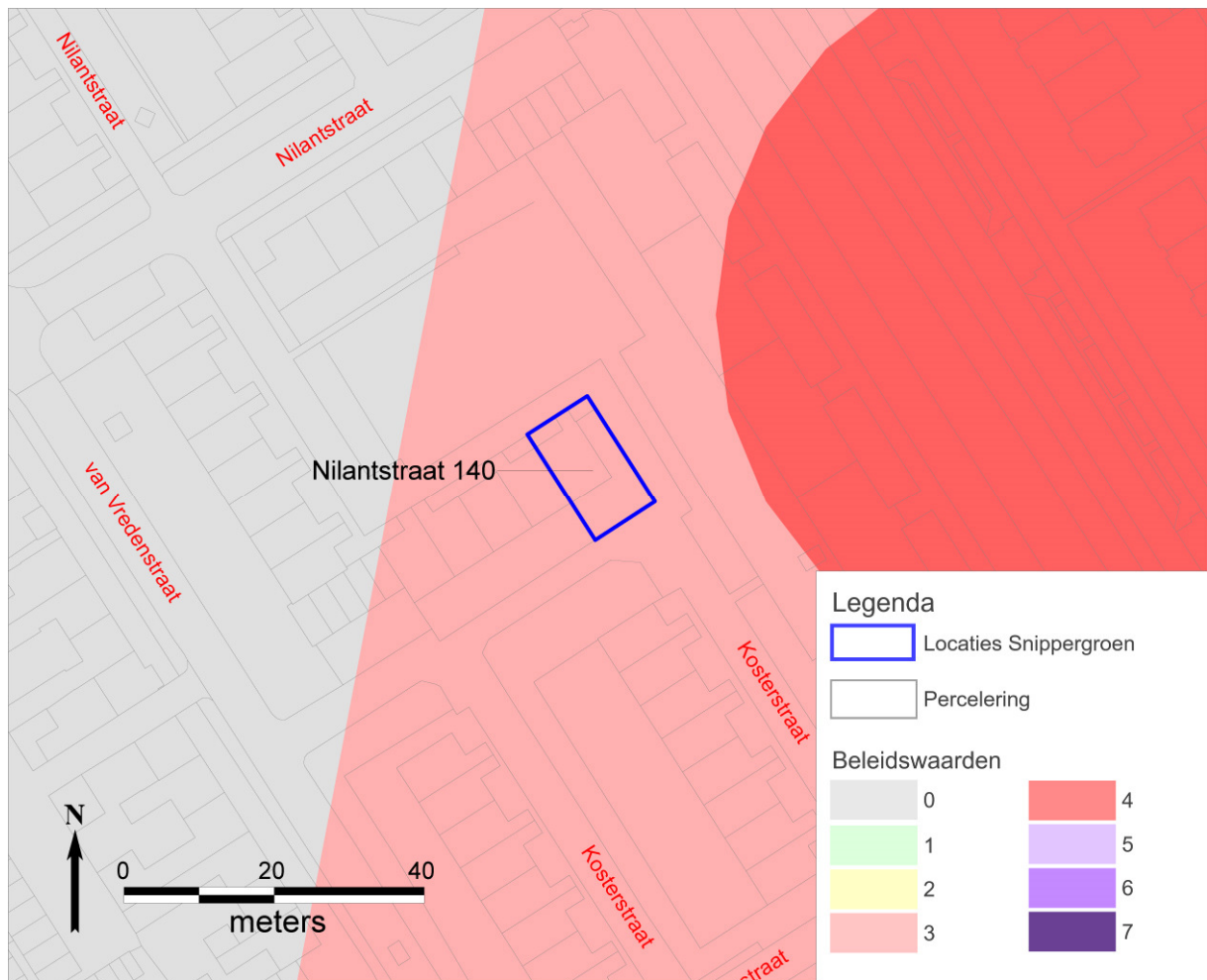


## Borgele



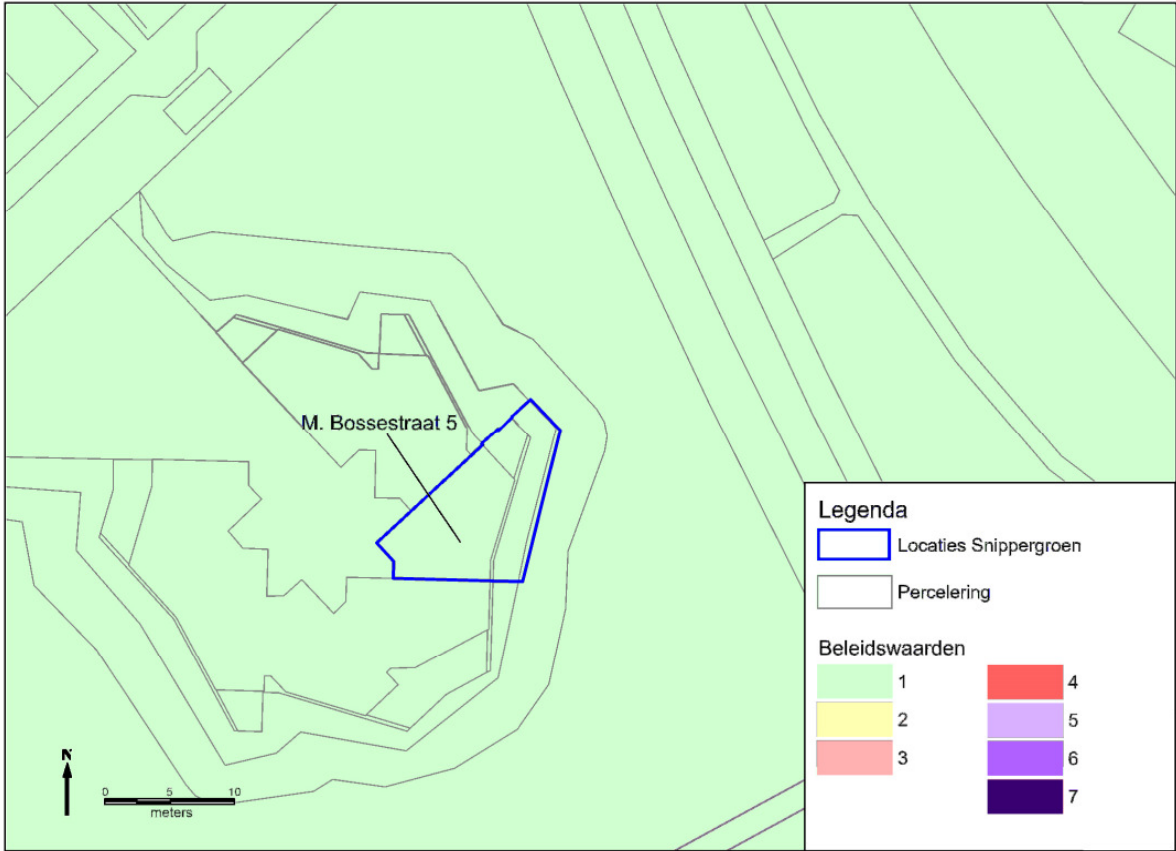
Afb. 5. De locaties *Snippergroen* binnen het bestemmingsplan *Borgele* geprojecteerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (versie 5).

## Keizerslanden 2008



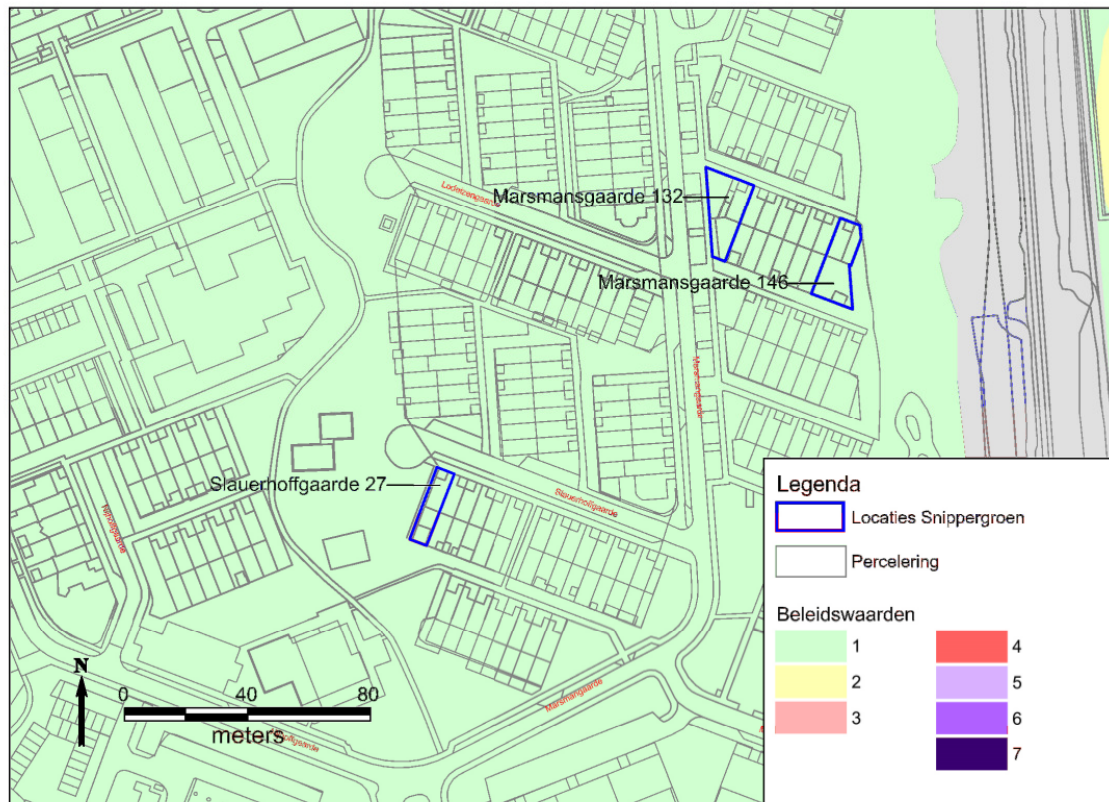
Afb. 6. De locatie *Snippergroen* binnen het bestemmingsplan *Keizerslanden 2008* geprojecteerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (versie 5).

# Vijfhoek



Afb. 7. De locatie *Snippergroen* binnen het bestemmingsplan *Vijfhoek* geprojecteerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (versie 5).

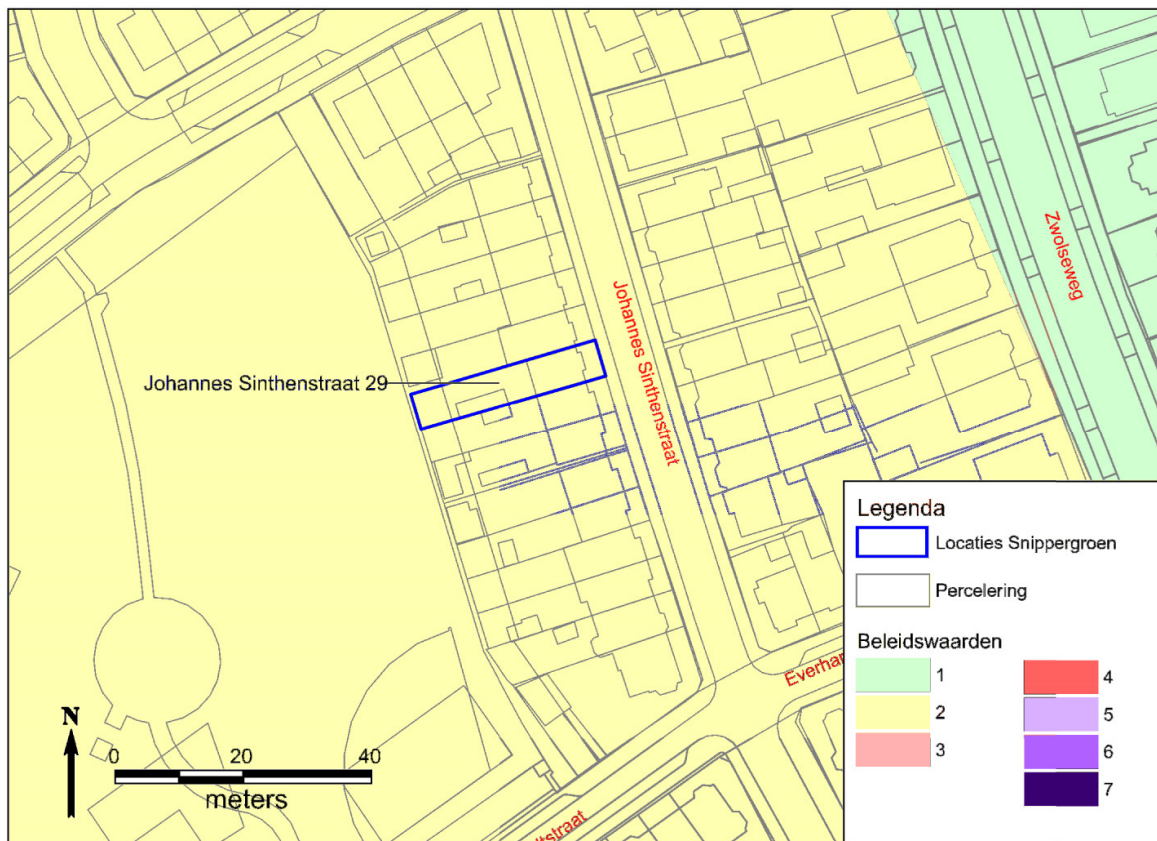
## Zandweerd-Noord / Platvoet



Afb. 8. De locaties *Snippergroen* binnen het bestemmingsplan *Digitalisering analoge bestemmingsplannen – Zandweerd-Noord/Platvoet* geprojecteerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (versie 5).

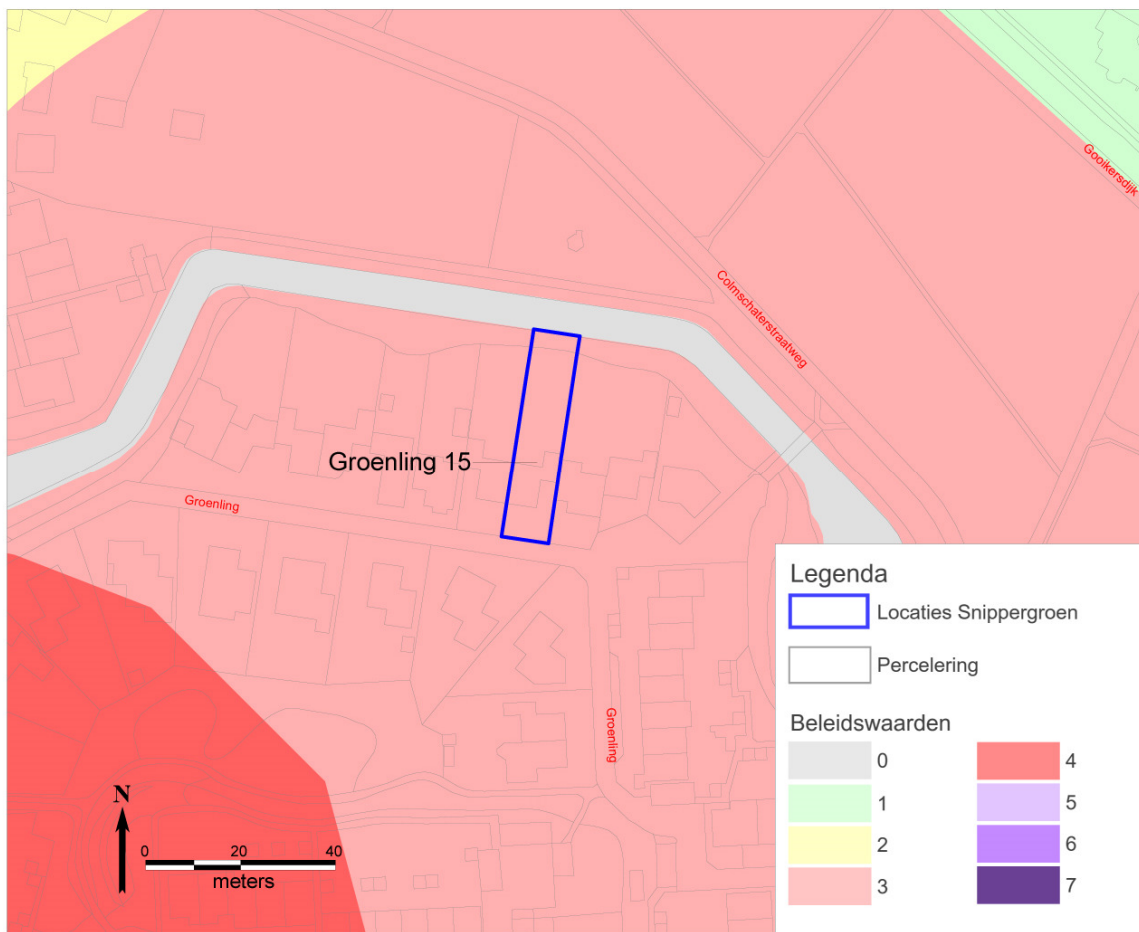


## Zandweerd-Zuid



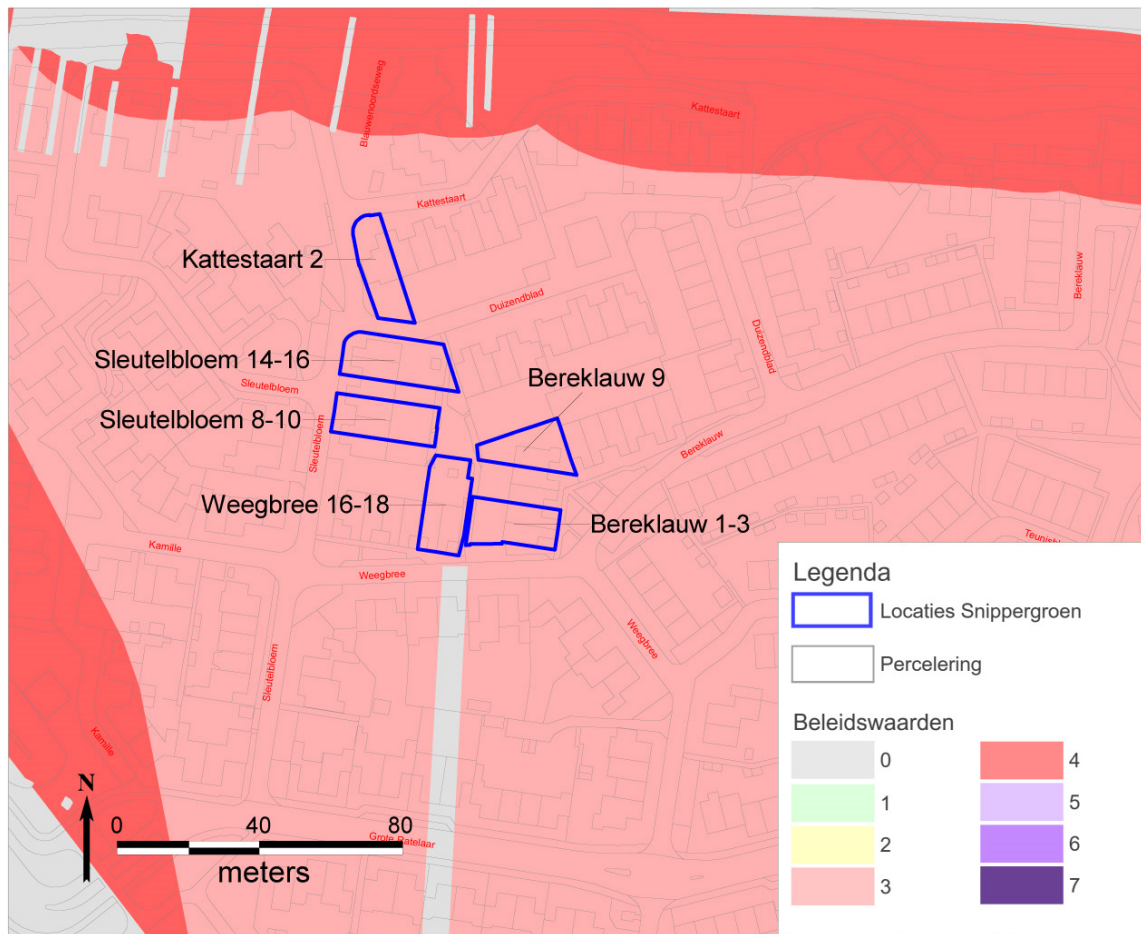
Afb. 9. De locatie *Snippergroen* binnen het bestemmingsplan *Digitalisering analoge bestemmingsplannen – Zandweerd-Zuid* geprojecteerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (versie 5).

## Colmschate-West

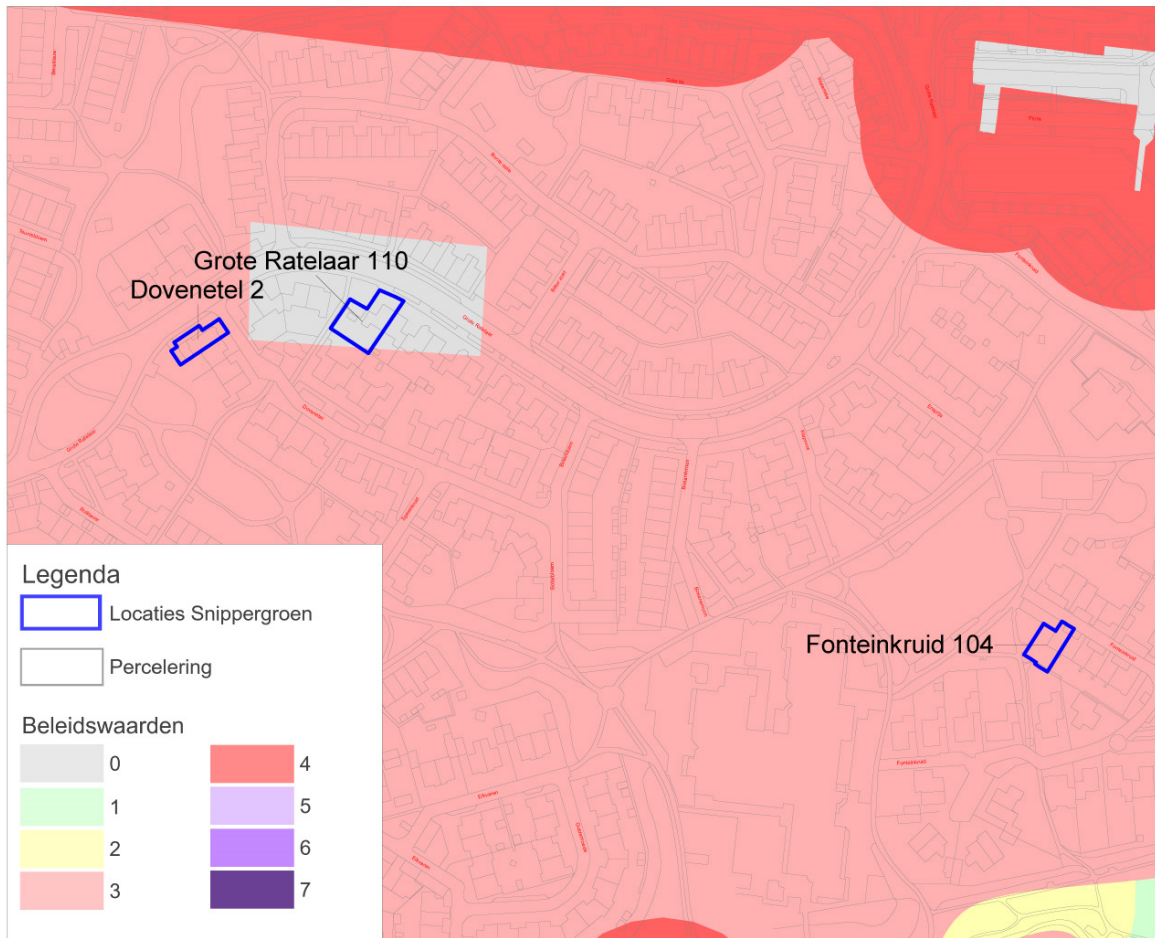


Afb. 10. De locatie *Snippergroen* binnen het bestemmingsplan *Digitalisering analoge bestemmingsplannen –Colmschate-west* geprojecteerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (versie 5).

## Colmschate-Zuid

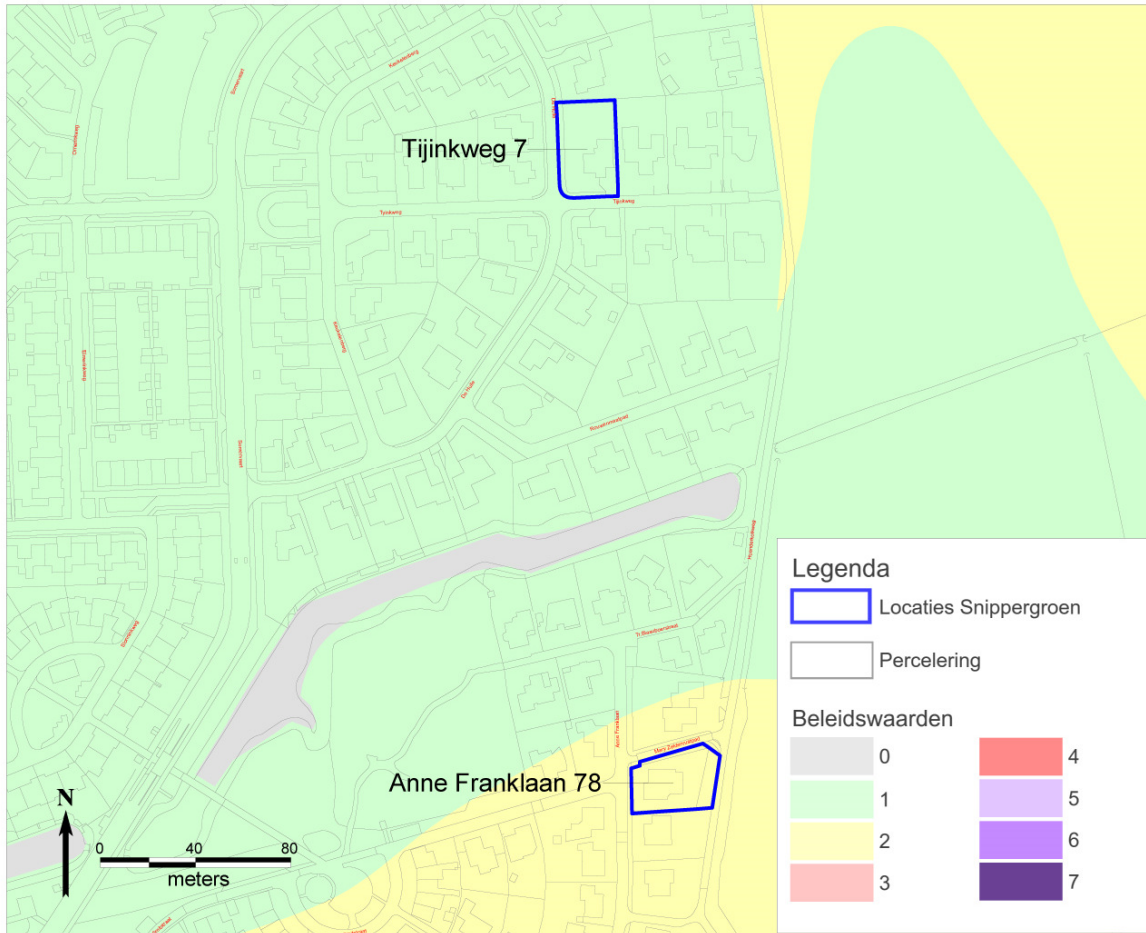


Afb. 11. De locaties *Snippergroen* binnen het westelijk deel van bestemmingsplan *Digitalisering analoge bestemmingsplannen –Colmschate-Zuid* geprojecteerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (versie 5).

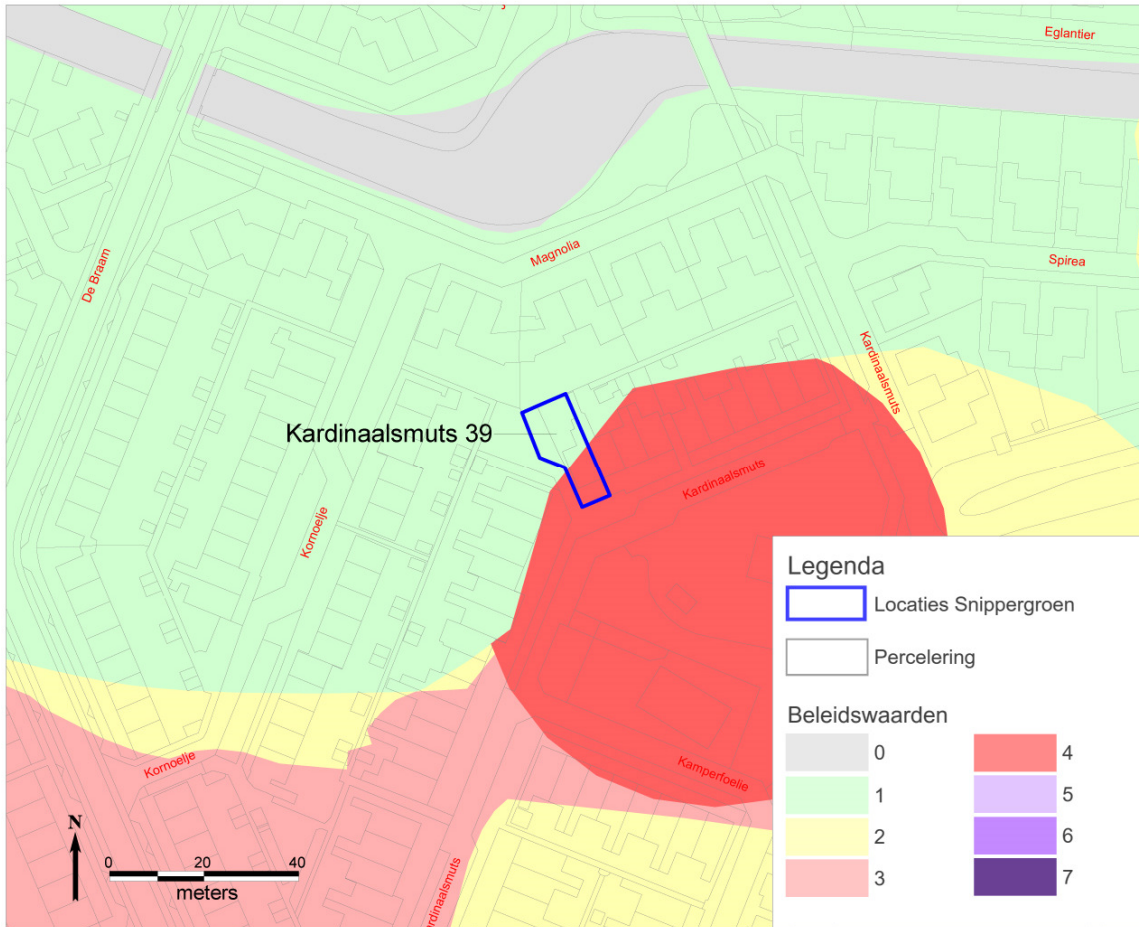


Afb. 12. De locaties *Snippergroen* binnen het centrale deel van bestemmingsplan *Digitalisering analoge bestemmingsplannen –Colmschate-Zuid* geprojecteerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (versie 5).





Afb. 13. De locaties *Snippergroen* binnen het oostelijk deel van bestemmingsplan *Digitalisering analoge bestemmingsplannen –Colmschate-Zuid* geprojecteerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (versie 5).



Afb. 14. De locatie *Snippergroen* binnen het zuidelijk deel van bestemmingsplan *Digitalisering analoge bestemmingsplannen –Colmschate-Zuid* geprojecteerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (versie 5).

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 3 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		