

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Gewijzigd vaststellen TAM-omgevingsplan Oerdijk ong. (naast 119) Lettele

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 14-01-2025
Notanummer	: 2024-1005
Datum	: 14-01-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest, Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20241210_Beeldkwaliteitsplan_Lettele Oost.pdf, BELEIDSREGEL Beeldkwaliteit Lettele Oost voorblad.docx, Link naar raadpleegbaar plan.docx, Reactienota zienswijzen DEF 15jan25.docx

Parafering

08-01-2025: Wethouder08-01-2025: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling08-01-2025: Programmamanager

Agendering

- * 09-01-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 10-01-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 09-01-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 10-01-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

14-01-2025

B & W d.d.: 14-01-2025

Besluit

1. Vast te stellen, dat de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Oerdijk ong. (naast 119) geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt die met zich meebrengen dat voor het plan een milieueffectrapport noodzakelijk is
2. De raad voor te stellen om de 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast 119) Lettele vast te stellen
3. De raad voor te stellen het gewijzigde TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast 119) Lettele' vast te stellen
4. De raad voor te stellen het gewijzigde 'Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost' als beleidsregel voor het uiterlijk van bouwwerken, zoals bedoeld in de Omgevingswet, vast te stellen ter vervanging van de Welstandnota Deventer voor deze locatie
5. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast 119) Lettele en het Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost vast te stellen
6. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de Reactienota zienswijzen is verzonden aan de vijf indieners van de zienswijzen. Zij worden per brief geïnformeerd zodra het besluit is genomen.

Inleiding

Om voor de komende jaren in de woningbehoefte van Lettele te voorzien zijn plannen ontwikkeld voor de bouw van circa 60 woningen aan de oostzijde van de kern. Deze zullen gefaseerd worden ontwikkeld. De gronden hebben nu nog een agrarische functie. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig om het omgevingsplan te wijzigen en een vernieuwd kader voor welstand en beeldkwaliteit vast te stellen. Hiertoe hebben een ontwerp TAM-omgevingsplan "Oerdijk ong. (naast nummer 119) Lettele" en een ontwerp Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost met de daarbij behorende onderzoeken en documenten ter inzage gelegen van 25 juli tot en met 4 september 2024. De ontwerpdocumenten zijn tevens voorgelegd aan de Provincie Overijssel en het Waterschap voor reactie.

Op het plan zijn vijf zienswijzen ingediend. Voorts zijn er enkele opmerkingen nagekomen en zijn opmerkingen ontvangen van het Waterschap. Tot slot zijn ambtelijk aanpassingen wenselijk gebleken. De zienswijzen en opmerkingen zijn samengevat en beantwoord in de Reactienota Zienswijzen. Vanwege de zienswijzen en de opmerkingen van het Waterschap is het plan aangevuld op het wateraspect, het ecologisch onderzoek en het hagenplan (dat een bijlage bij de regels is).

De ambtelijke aanpassingen hebben vooral betrekking op voortschrijdend inzicht over de systematiek van functies toedelen en de regels onder de Omgevingswet en zijn ondergeschikt en technisch van aard. In het bijzonder zijn de spuitzones het vermelden waard. Dat wil zeggen dat binnen 50 meter afstand tot het plangebied geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt ten behoeve van een veilig woon- en leefklimaat. Er gaat een vergunningplicht gelden voor de twee agrarische percelen die het betreft. De grondeigenaren zijn hierover geïnformeerd. Tweede bijzonderheid is dat wordt afgeweken van de Doelgroepenverordening, door de doelgroep en instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen in dit plan niet te regelen. Totdat de Huisvestingsverordening wordt aangepast, ontbreekt hiervoor namelijk de juridische grondslag. (waarover de raad reeds eerder is geïnformeerd (Raadsmededeling 2023-1141)). Door het veranderen van twee vrijstaande woningen naar twee twee-onder-een-kap-woningen, sluit het programma nog beter aan op de lokale behoefte. Voor het overige is het plan niet wezenlijk veranderd. Om die reden is er geen aanleiding om de documenten opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen en kunnen zij gewijzigd worden vastgesteld.

In het TAM-omgevingsplan is een mer-beoordeling opgenomen (toelichting Hoofdstuk 5.18), maar bij het ontwerp is nog niet specifiek door u besloten dat vanwege het nu voorliggende TAM-Omgevingsplan geen planmer benodigd is. Derhalve is dit in onderhavig voorstel alsnog opgenomen, waarmee deze omissie is gerepareerd.

Nadat u heeft ingestemd met de Reactienota zienswijzen, wordt deze verzonden aan de betreffende indieners van zienswijzen. Zij krijgen de mogelijkheid om in te spreken bij de raad. Na vaststelling door de raad worden alle documenten gepubliceerd en liggen zij opnieuw 6 weken ter inzage, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid hebben beroep in te stellen bij de Raad van State.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Komen tot een nieuw juridisch-planologisch en welstandskader voor Lettele Oost, waarmee de realisatie van maximaal 60 woningen mogelijk wordt en waarmee in een dringende behoefte kan worden voorzien.

Kader

Omgevingswet, Algemene wet bestuursrecht, Welstandsnota Deventer;

* Voorkeursrecht ontwikkelingsgebied Lettele Wet voorkeursrecht gemeenten, raadsbesluit 29 september 2021

- * Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen, raadsbesluit 22 december 2021
- * Toezegging informatie verkoop sociale koopwoningen, raadsvergadering 10 mei 2023
- * Toezegging informatie alternatieve locatie moestuinen, raadsvergadering 10 mei 2023
- * Ontwikkelperspectief Lettele-Oost, raadsbesluit 24 mei 2023
- * Besluit aankoopkrediet gronden, raadsbesluit 24 mei 2023
- * Voorbereidingskrediet Lettele-Oost, raadsbesluit 20 december 2023
- * Vaststelling stedenbouwkundig plan, collegebesluit
- * Vaststelling grondexploitatie, raadsbesluit

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM007-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Het beeldkwaliteitsplan behoeft vaststelling als beleidsregel die via DROP kan worden gepubliceerd, waarvoor een format in het raadsvoorstel is opgenomen.

Betrokken partijen en participatie

Omwonenden

Zowel de Routekaart als het Ontwikkelperspectief (ruimtelijk kader voor dit project) zijn op basis van brede participatie met betrokkenen uit Lettele tot stand gekomen. Dit is ook het geval geweest bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan. Het ontwerp van het TAM omgevingsplan met bijbehorende documenten en het ontwerp Beeldkwaliteitsplan zijn in Lettele gepresenteerd op een inloopmiddag aan het begin van de inzageperiode. De ontwerpdocumenten zijn gepubliceerd en hebben 6 weken ter inzage gelegen, van 25 juli tot en met 4 september 2024. Een ieder kon in die periode zijn of haar zienswijzen kenbaar maken. In deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Bovendien zijn twee vragen nagekomen.

Alle zienswijzen en vragen zijn beantwoord in de Reactienota zienswijzen, die met uw instemming wordt toegezonden aan de betreffende indieners. Zij worden geattendeerd op de mogelijkheid om in te spreken bij de raad. Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan en Beeldkwaliteitsplan liggen deze opnieuw 6 weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden in beroep bij de Raad van State.

Omgevingstafel IJsselland

Het ontwikkelperspectief is voorgelegd aan de Omgevingstafel IJsselland d.d. 15 februari 2024. Hiermee zijn reacties opgehaald van Provincie, Waterschap, GGD, VRIJ en ODIJ. Met deze reacties is bij de uitwerking van de plannen rekening gehouden. Specifiek voor geur en geluid (zwembad en wegverkeer) zijn onderzoeksresultaten andermaal afgestemd en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst IJsselland. Uit de afstemming en onderzoeken blijkt dat de voorgestane ontwikkeling niet wordt belemmerd.

Waterschap

Tijdens de inzageperiode van de ontwerpplannen zijn van het Waterschap opmerkingen ontvangen, naar aanleiding waarvan nader is afgestemd met het Waterschap en Bureau Hoogstraten voor het bijbehorend Waterhuishoudkundig plan en de motivering. Dit heeft geleid tot diverse aanpassingen in de stukken, maar heeft niet geleid tot een inhoudelijk wezenlijk gewijzigd plan.

Overig

Tijdens de totstandkoming van het ontwikkelperspectief heeft afstemming plaatsgevonden met St. IJssellandschap. Tevens heeft tijdens het planvormingstraject doorlopend overleg plaatsgevonden met woonstichting De Marken als beoogd ontwikkelaar van de huurwoningen.

Toelichting op participatiebeleid

N.v.t.

Argumenten voor en tegen

1. Vast te stellen, dat de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Oerdijk ong. (naast 119) geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt die met zich meebrengen dat voor het plan een milieueffectrapport noodzakelijk is;

Op grond van de diverse onderzoeken en paragraaf 5.18 van de plantoelichting van het TAM-Omgevingsplan (mer-beoordeling) is gebleken dat aanzienlijke effecten zijn uitgesloten en geen plan-mer nodig is. Normaliter kan dit besluit, waarvoor het college bevoegd gezag is, al in de ontwerpfase worden genomen. Bij dit plan was daarin nog niet voorzien. Derhalve is dit nu alsnog als beslispunt opgenomen.

2. De 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast 119) Lettele voor vaststelling aan te bieden aan de raad;

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Oerdijk ong. (naast 119) Lettele en ontwerp Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost hebben zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vijf ontvankelijke zienswijzen ingediend en twee vragen nagekomen. Bovendien heeft het Waterschap informeel gereageerd. Een en ander is samengevat en beantwoord in de Reactienota zienswijzen. Naar aanleiding hiervan zijn teksten gecorrigeerd en aangevuld waar het gaat om de waterhuishouding, het hagenplan (bijlage bij de regels) en de ecologische toets op mogelijke effecten op het NNN-gebied de Oostermaet.

Daarnaast zijn ambtelijke wijzigingen aan het plan voorgesteld op basis van voortschrijdend inzicht. Het gaat dan vooral om kleine technische aanpassingen in de regels en op de verbeelding die te maken hebben met een correcte en overzichtelijke wijze van het toedelen van functies en regels. Door het veranderen van twee vrijstaande woningen naar twee twee-onder-een-kap-woningen, sluit het programma nog beter aan op de lokale behoefte. In het bijzonder zijn de spuitzones het vermelden waard. Dat wil zeggen dat binnen 50 meter afstand tot het plangebied gewasbeschermingsmiddelen in principe niet machinaal mogen worden toegepast omwille van een veilig woon- en leefklimaat. Handmatige toepassing blijft mogelijk. Er gaat een vergunningplicht gelden voor de twee agrarische percelen die het betreft, waarbij voor machinale toepassing door het college vergunning kan worden verstrekt als kan worden aangetoond dat een veilig woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft. De grondeigenaren zijn hierover geïnformeerd. Zij kunnen verzoeken om nadeelcompensatie, dat in een dergelijk geval ten laste van dit plan komt. Tweede bijzonderheid is dat wordt afgeweken van de Doelgroepenverordening, door de doelgroep en instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen in dit plan niet te regelen. Totdat de Huisvestingsverordening wordt aangepast, ontbreekt hiervoor namelijk de juridische grondslag. (waarover de raad reeds eerder is geïnformeerd (Raadsmededeling 2023-1141)). Dit betekent wel dat sprake is van strijdigheid met artikel 5.161.c Bkl, waarin staat dat een omgevingsplan een doelgroep en instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen dient te bevatten. In de reactienota staat op welke wijze sturing wordt aangebracht binnen onze (juridische) mogelijkheden om ervoor te zorgen dat de woningen ook bij de beoogde doelgroep terecht komen.

Ondanks de voorgestelde wijzigingen en aanvullingen aan het plan, is het in opzet in principe niet veranderd. Om die reden is er geen aanleiding om de documenten opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen en kunnen zij gewijzigd worden vastgesteld.

Door de Reactienota toe te sturen aan de indieners, kunnen zij vernemen op welke wijze met de zienswijzen is omgegaan. Zij krijgen de mogelijkheid om bij de raad in te spreken, alvorens het TAM-omgevingsplan en het Beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld.

3. De raad voor te stellen het gewijzigde TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast 119) Lettele' vast te stellen;

Naar aanleiding van zienswijzen, reacties en de ambtshalve wijzigingen, is het TAM-Omgevingsplan aangevuld en op onderdelen gewijzigd. Met uw instemming kan het aan de raad ter vaststelling worden aangeboden. De raad is bevoegd gezag, aangezien deze nieuwe ontwikkeling niet is vermeld in de vermelde categorieën van het Delegatiebesluit. Bovendien was deze ontwikkeling niet in de Omgevingsvisie opgenomen, reden ook waarom een Ontwikkelperspectief was vastgesteld.

4. In te stemmen met het gewijzigde 'Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost' ter vervanging van de Welstandsnota Deventer;

Naar aanleiding van de zienswijzen, reacties en ambtshalve opmerkingen zijn ook enkele wijzigingen aangebracht aan het Beeldkwaliteitsplan. Het gaat vooral om kleine verduidelijkingen, een aangepast hagenplan en de opname van een tweekapper in plaats van twee vrijstaande woningen. Bovendien is een afzonderlijk voorblad in Word-format toegevoegd, waarmee de raad in staat is om het document als beleidsregel vast te stellen op een wijze die gepubliceerd kan worden in de verplicht gestelde DROP-standaard.

5 en 6. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast 119) Lettele en het Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost vast te stellen en aan te bieden aan de raad.

Het TAM-omgevingsplan en het Beeldkwaliteitsplan zijn opgesteld als uitwerkingen van de vastgestelde Routekaart en het Ontwikkelperspectief. Hiertoe zijn onderzoeken verricht en getoetst, is getoetst aan vigerend beleid en heeft vooroverleg plaatsgevonden, waaruit de haalbaarheid is gebleken. De nu voorgestane functieverandering vormt de juridische basis waarmee kan worden voorzien in de toevoeging van maximaal 60 nieuwe woningen. In Lettele is hieraan dringend behoefte. De plannen zijn opgesteld met de intentie de ruimtelijke en functionele kwaliteit ter plaatse te verbeteren.

In de zienswijzen en reacties is aanleiding gezien de documenten op onderdelen aan te passen en aan te vullen. Ook ambtelijk zijn er gelet op het werken onder de Omgevingswet verbeteringen aangebracht. Hiermee zijn de stukken compleet en zorgvuldig voorbereid. Het TAM-omgevingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld. Na vaststelling vormt het beeldkwaliteitsplan als beleidsregel mede kader voor vergunningaanvragen in het kader van redelijke eisen van welstand

Bij het niet vaststellen van bovengenoemde stukken treedt vertraging op in het proces en kan pas later worden overgaan tot ontwikkeling. Voor lokale woningzoekenden leidt dit tot onnodige verlenging van de reeds lange wachttijden.

Financiële consequenties en dekking

In het voorjaar van 2024 stelde de gemeenteraad een financieel kader vast in de vorm van de grondexploitatie Lettele-Oost. Het omgevingsplan kan op basis van dat kader worden uitgevoerd.

Tijdens de ontwerpfase is naar aanleiding van recente rechtspraak gebleken dat voor de naastgelegen agrarische gronden, ten dele een vergunningsplicht gaat gelden voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Wanneer de grondeigenaar meent dat hij hierdoor schade lijdt, kan hij een verzoek tot nadeelcompensatie bij de gemeente indienen. Het is ook mogelijk dat de gemeente vooraf met de grondeigenaar afspraken maakt over vergoeding van eventuele schade mocht daar op basis van een deskundigenoordeel sprake van zijn. In de grondexploitatie is hiervoor reeds een voorziening getroffen.

Openbaarmaking en communicatie

Voor het TAM-Omgevingsplan met bijbehorende stukken en het Beeldkwaliteitsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3.4 Awb. De Reactienota zienswijzen wordt met uw instemming aan de indieners van de zienswijzen toegestuurd met informatie over de mogelijkheid om bij de raad in te spreken. De gewijzigde vaststelling is aan de gemeenteraad.

Na vaststelling worden de vastgestelde stukken gepubliceerd en wederom 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden en niet-belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen in deze periode beroep instellen bij de Raad van State en evt. om schorsing verzoeken. Indien hiervan geen sprake is, treedt het TAM-Omgevingsplan daags na afloop van deze termijn in werking. Deze vormt dan de juridisch-planologische grondslag op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verstrekt voor realisatie van dit woongebied. Na vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan als beleidsregel, komt deze mede kaderstellend te gelden bij de toetsing van omgevingsvergunningen in dit gebied in het kader van welstand.

Aanpak en uitvoering

Procedure omgevingsplan

De gewijzigde vaststelling van het TAM-Omgevingsplan Oerdijk ong. (naast 119) Lettele en het Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost is aan de gemeenteraad.

Na vaststelling worden alle vastgestelde stukken gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen in deze periode beroep instellen bij de Raad van State en evt. om schorsing verzoeken. Indien hiervan geen sprake is, treedt het TAM-omgevingsplan daags na afloop van deze termijn in werking.

Voor het besluit op de mer(beoordeling) gelden kortere procedures: de procedure is na vaststelling door u afgerond. In het kader van het omgevingsplan kan tegen deze besluiten beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Vorbereiding en uitvoering werkzaamheden

Separaat aan de ontwerpfase omgevingsplan wordt gewerkt aan de voorbereiding van de (civiele) werkzaamheden. Het streven is voorjaar 2025 de aanbesteding te laten plaatsvinden zodat het bouwrijp maken later dat jaar kan starten. De planning is onder voorbehoud, bijvoorbeeld ten aanzien van beschikbaarheid van aannemers en benodigde vergunningen.

Uitgifte

Uit de gesprekken met inwoners van Lettele is veel animo voor Collectief



Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gebleken. Normaliter start gemeentelijke kaveluitgifte nadat gronden bouwrijp zijn gemaakt. Omdat uit ervaring in eerdere CPO-trajecten is gebleken dat het groepsproces enige tijd vergt, zijn de documenten voor de CPO-uitvraag reeds voorbereid. Dit met als doel om snel na vaststelling van het omgevingsplan te kunnen starten met het selecteren van CPO-groep(en). We vragen het college in de loop van kwartaal 1 2025 de CPO-uitvraag vast te stellen.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Gewijzigd vaststellen TAM-omgevingsplan Oerdijk ong. (naast 119) Lettele
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest, Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer	: 2024-1005
Datum B en W besluit	: 14-01-2025
Team	: DEV-PRO-WG

Inleiding

Om voor de komende jaren in de woningbehoefte van Lettele te voorzien zijn plannen ontwikkeld voor de bouw van circa 60 woningen aan de oostzijde van de kern. Deze zullen gefaseerd worden ontwikkeld. De gronden hebben nu nog een agrarische functie. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig om het omgevingsplan te wijzigen en een vernieuwd kader voor welstand en beeldkwaliteit vast te stellen. Hiertoe hebben een ontwerp TAM-omgevingsplan "Oerdijk ong. (naast nummer 119) Lettele" en een ontwerp Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost met de daarbij behorende onderzoeken en documenten ter inzage gelegen van 25 juli tot en met 4 september 2024. De ontwerpdocumenten zijn tevens voorgelegd aan de Provincie Overijssel en het Waterschap voor reactie.

Op het plan zijn vijf zienswijzen ingediend. Voorts zijn vragen ontvangen en zijn opmerkingen ontvangen van het Waterschap. Tot slot zijn ambtelijk aanpassingen wenselijk gebleken. De zienswijzen en opmerkingen zijn samengevat en beantwoord in de Reactienota Zienswijzen. Vanwege de zienswijzen en de opmerkingen van het Waterschap is het plan aangevuld op het wateraspect, het ecologisch onderzoek en het hagenplan (dat een bijlage bij de regels is).

De ambtelijke aanpassingen hebben vooral betrekking op voortschrijdend inzicht over de systematiek van functies toedelen en de regels onder de Omgevingswet, zijn ondergeschikt en technisch van aard. In het bijzonder zijn de spuitzones het vermelden waard. Dat wil zeggen dat binnen 50 meter afstand tot het plangebied geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt ten behoeve van een veilig woon- en leefklimaat. Er gaat een vergunningplicht gelden voor de twee agrarische percelen die het betreft. De grondeigenaren zijn hierover geïnformeerd. Tweede bijzonderheid is dat wordt afgeweken van de Doelgroepenverordening, door de doelgroep en instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen in dit plan niet te regelen. Totdat de Huisvestingsverordening wordt aangepast, ontbreekt hiervoor namelijk de juridische grondslag. (waarover de raad reeds eerder is geïnformeerd (Raadsmededeling 2023-1141)). Door het veranderen van twee vrijstaande woningen naar twee twee-onder-een-kap-woningen, sluit het programma nog beter aan op de lokale behoefte. Voor het overige is het plan niet wezenlijk veranderd. Om die reden is er geen aanleiding om de documenten opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen en kunnen zij gewijzigd worden vastgesteld.

De Reactienota zienswijzen is na instemming door het college verzonden aan de betreffende indieners van zienswijzen. Zij krijgen de mogelijkheid om in te spreken bij de raadsvergadering. Na vaststelling worden alle documenten gepubliceerd en liggen zij opnieuw 6 weken ter inzage, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid hebben beroep in te stellen bij de Raad van State.

Raadsvoorstel

1. De 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast 119) Lettele vast te stellen
2. Het gewijzigde TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast 119) Lettele' vast te stellen
3. Het gewijzigde 'Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost' als beleidsregel voor het uiterlijk van bouwwerken, zoals bedoeld in de Omgevingswet, vast te stellen ter vervanging van de Welstandnota Deventer voor deze locatie

Kern raadsvoorstel

Met de vaststelling van deze stukken wordt de juridisch-planologische basis gelegd voor het kunnen ontwikkelen van de gronden aan de Oerdijk ong. (naast 119) in Lettele met ten hoogste 60 woningen, waarmee in een dringende lokale behoefte kan worden voorzien. Bij het ontwerp en de realisatie hiervan zijn en worden dorpsprincipes gehanteerd en is rekening gehouden met de waterhuishoudkundige en natuurlijke situatie. Met de twee eigenaren van agrarische gronden die door dit besluit geraakt worden, zijn afspraken gemaakt en in een overeenkomst vastgelegd.

Beoogd resultaat

Komen tot een nieuw juridisch-planologisch en welstandskader voor Lettele Oost, waarmee de realisatie van maximaal 60 woningen mogelijk wordt en waarmee in een dringende behoefte kan worden voorzien.

Kader

- * Omgevingswet, Algemene wet bestuursrecht, Welstandsnota Deventer;
- * Voorkeursrecht ontwikkelingsgebied Lettele Wet voorkeursrecht gemeenten, raadsbesluit 29 september 2021
- * Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen, raadsbesluit 22 december 2021
- * Toezegging informatie verkoop sociale koopwoningen, raadsvergadering 10 mei 2023
- * Toezegging informatie alternatieve locatie moestuinen, raadsvergadering 10 mei 2023
- * Ontwikkelperspectief Lettele-Oost, raadsbesluit 24 mei 2023
- * Besluit aankoopkrediet gronden, raadsbesluit 24 mei 2023
- * Voorbereidingskrediet Lettele-Oost, raadsbesluit 20 december 2023
- * Vaststelling stedenbouwkundig plan, collegebesluit
- * Vaststelling grondexploitatie, raadsbesluit

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM007-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Het beeldkwaliteitsplan heeft vaststelling als beleidsregel die via DROP kan worden gepubliceerd, waarvoor een format in het raadsvoorstel is opgenomen.

Argumenten ten behoeve van de raad

1. De 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast 119) Lettele vast te stellen;

Het vaststellen van de Reactienota is aan de gemeenteraad.

2 en 3. Met het vaststellen van het omgevingsplan kan daadwerkelijk uitvoering worden gegeven aan de ontwikkeling van deze nieuwe woonlocatie. Het vormt samen met het nieuwe beeldkwaliteitsplan een kader voor nieuwe werkzaamheden en vergunningaanvragen in dit gebied, aansluitend op het omliggende woongebied. Het beeldkwaliteitsplan vormt als beleidsregel mede toetsingskader waar het gaat om redelijke eisen van welstand. Daarmee voorziet het in een dringende behoefte aan lokale woonruimte.

Betrokken partijen en participatie

Omwonenden

Zowel de Routekaart als het Ontwikkelperspectief (ruimtelijk kader voor dit project) zijn op basis van brede participatie met betrokkenen uit Lettele tot stand gekomen. Dit is ook het geval geweest bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan. Het ontwerp van het TAM omgevingsplan met bijbehorende documenten en het ontwerp Beeldkwaliteitsplan zijn in Lettele gepresenteerd op een inloopmiddag aan het begin van de inzageperiode. De ontwerpdocumenten zijn gepubliceerd en hebben 6 weken ter inzage gelegen, van 25 juli tot en met 4

september 2024. Een ieder kon in die periode zijn of haar zienswijzen kenbaar maken. In deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Bovendien zijn twee vragen nagekomen.

Alle zienswijzen en vragen zijn beantwoord in de Reactienota zienswijzen, die met uw instemming wordt toegezonden aan de betreffende indieners. Zij worden geattendeerd op de mogelijkheid om in te spreken bij de raad. Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan en Beeldkwaliteitsplan liggen deze opnieuw 6 weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden in beroep bij de Raad van State.

Omgevingstafel IJsselland

Het ontwikkelperspectief is voorgelegd aan de Omgevingstafel IJsselland d.d. 15 februari 2024. Hiermee zijn reacties opgehaald van Provincie, Waterschap, GGD, VRIJ en ODIJ. Met deze reacties is bij de uitwerking van de plannen rekening gehouden. Specifiek voor geur en geluid (zwembad en wegverkeer) zijn onderzoeksresultaten andermaal afgestemd en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst IJsselland. Uit de afstemming en onderzoeken blijkt dat de voorgestane ontwikkeling niet wordt belemmerd.

Waterschap

Tijdens de inzageperiode van de ontwerpplannen zijn van het Waterschap opmerkingen ontvangen, naar aanleiding waarvan nader is afgestemd met het Waterschap en Bureau Hoogstraten voor het bijbehorend Waterhuishoudkundig plan en de motivering. Dit heeft geleid tot diverse aanpassingen in de stukken, maar heeft niet geleid tot een inhoudelijk wezenlijk gewijzigd plan.

Overig

Tijdens de totstandkoming van het ontwikkelperspectief heeft afstemming plaatsgevonden met St. IJssellandschap. Tevens heeft tijdens het planvormingstraject doorlopend overleg plaatsgevonden met woonstichting De Marken als beoogd ontwikkelaar van de huurwoningen.

Financiële consequenties

In het voorjaar van 2024 stelde de gemeenteraad een financieel kader vast in de vorm van de grondexploitatie Lettele-Oost. Het omgevingsplan kan op basis van dat kader worden uitgevoerd.

Tijdens de ontwerpfase is naar aanleiding van recente rechtspraak gebleken dat voor de naastgelegen agrarische gronden, ten dele een vergunningsplicht gaat gelden voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Wanneer de grondeigenaar meent dat hij hierdoor schade lijdt, kan hij een verzoek tot nadeelcompensatie bij de gemeente indienen. Het is ook mogelijk dat de gemeente vooraf met de grondeigenaar afspraken maakt over vergoeding van eventuele schade mocht daar op basis van een deskundigenoordeel sprake van zijn. In de grondexploitatie is hiervoor reeds een voorziening getroffen.

Betrokkenheid raad

Bij de vaststelling van de Routekaart Lettele en het Ontwikkelperspectief bent u betrokken.

Hieruit blijkt ook dat de vaststelling van dit TAM-Omgevingsplan gelet op het Delegatiebesluit een raadsbevoegdheid is. Voor het Beeldkwaliteitplan is dat altijd het geval.

Na vaststelling van deze stukken, vindt publicatie plaats en ligt het geheel 6 weken ter inzage met de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Raad van State.

Indien geen sprake is van beroep, treden de plannen in werking. De gronden kunnen bouw- en woonrijp worden gemaakt en vergunningen kunnen worden verleend

voor woningen, werkzaamheden en werken die passen binnen de gestelde kaders. Separaat aan de ontwerpfasen omgevingsplan wordt daarom gewerkt aan de voorbereiding van de (civiele) werkzaamheden. Het streven is voorjaar 2025 de aanbesteding te laten plaatsvinden zodat het bouwrijp maken later dat jaar kan starten. De planning is onder voorbehoud, bijvoorbeeld ten aanzien van beschikbaarheid van aannemers en benodigde vergunningen.

Uit de gesprekken met inwoners van Lettele is veel animo voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gebleken. Normaliter start gemeentelijke kaveluitgifte nadat gronden bouwrijp zijn gemaakt. Omdat uit ervaring in eerdere CPO-trajecten is gebleken dat het groepsproces enige tijd vergt, zijn de documenten voor de CPO-uitvraag reeds voorbereid. Dit met als doel om snel na vaststelling van het omgevingsplan te kunnen starten met het selecteren van CPO-groep(en). We vragen het college in de loop van kwartaal 1 2025 de CPO-uitvraag vast te stellen en zullen de raad conform de eerdere motie aangaande CPO-initiatieven gaandeweg informeren over de uitkomsten.

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



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen TAM-omgevingsplan Oerdijk ong. (naast 119) Lettele
Voorstelnummer : 2024-1005
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14-01-2025, nummer 2024-1005

BESLUIT

1. De 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast 119) Lettele vast te stellen
2. Het gewijzigde TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast 119) Lettele' vast te stellen
3. Het gewijzigde 'Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost' als beleidsregel voor het uiterlijk van bouwwerken, zoals bedoeld in de Omgevingswet, vast te stellen ter vervanging van de Welstandnota Deventer voor deze locatie

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost



Foto's plangebied met open landschap, moestuinen en bosrand

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

Inhoud

1. Inleiding

- Uitleg over het doel en de reikwijdte van het beeldkwaliteitsplan
- Relatie met andere beleidsdocumenten zoals het bestemmingsplan en welstandsnota
- Stedenbouwkundig plan en Ontwikkelperspectief
- Oogmerken stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan

2. Ruimtelijke structuur

- Richtlijnen voor de straat, groenstructuur en waterhuishouding
- Principes voor de inrichting van de openbare ruimte

3. Beeldkwaliteit bebouwing

- Richtlijnen voor stedenbouwkundige, planologische en architectonische aspecten zoals rooilijnen, bouwvlak, perceelsgrenzen, bouwmassa, gevelbeeld en materiaalgebruik

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

1. Inleiding

Doel en reikwijdte

Het beeldkwaliteitsplan is een belangrijk sturingsinstrument om de ruimtelijke kwaliteit, samenhang en herkenbaarheid van een nieuwe gebiedsontwikkeling te borgen, zowel op hoofdlijnen als op detailniveau. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft een aantal richtlijnen en ontwerpprincipes voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte binnen het stedenbouwkundig plan voor Lettele Oost bij de ontwikkeling van Lettele Oost.

Het doel van een beeldkwaliteitsplan is meerledig:

- Het beschrijft de ruimtelijke kwaliteit, identiteit, sfeer en bijbehorende ontwerpprincipes voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte.
- Het plan biedt een kader en richtlijnen voor de verdere planuitwerking door ontwikkelaars, architecten en andere ontwerpers en fungeert als inspiratiebron voor de gewenste sfeer, kwaliteit en uitstraling van de nieuwe ontwikkeling.
- Het beeldkwaliteitsplan fungeert als toetsingskader voor de gemeente bij de beoordeling van bouwplannen en aanvragen en borgt zo de samenhang met de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan die worden getoetst aan het omgevingsplan.

Relatie met andere beleidsdocumenten

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing van het Omgevingsplan. De kaders en richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan worden gekoppeld aan regels in het Omgevingsplan. Samen met het Omgevingsplan vormt het de publiekrechtelijke basis voor de architectonische stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking.

Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling gedurende de ontwikkeling van de wijk en speelt daarom gedurende die tijd de rol van een hoofdstuk met gebiedscriteria uit de welstandsnota. De overige hoofdstukken uit de welstandsnota zijn dan ook onverkort van toepassing. Na oplevering van een gebouw zal toetsing van wijzigingen aan de bebouwing plaatsvinden op basis van het welstandsgebied Thematische bebouwing. Dit deelgebied zal dus op den duur het BKP vervangen. Het BKP is daarom uiteindelijk geheel vervallen als het laatste gebouw is gerealiseerd.

Daarnaast zijn de concrete stedenbouwkundige normen uit het beeldkwaliteitsplan voorgeschreven in het TAM-omgevingsplan voor Lettele Oost en is het beeldkwaliteitsplan met de uitgangspunten en principes daarin als bijlage opgenomen.

Stedenbouwkundig plan en Ontwikkelperspectief

Het beeldkwaliteitsplan is gebaseert op de analyse en uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan en het Ontwikkelperspectief. Hierin staat een uitgebreidere omschrijving van de karakteristieken van de locatie en omgeving, de stedenbouwkundige analyse, visie en uitgangspunten, gewenste identiteit, sfeer en kwaliteit van de nieuwe wijk.

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

Oogmerken stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan

Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan voor Lettele Oost is gebaseerd op dorpse ontwerpprincipes, zowel in de uitstraling van de woningen als in de woonomgeving. De stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit van Lettele-Oost bestaat uit:

1. De landschappelijke en natuurlijke waarden van het ruimtelijk raamwerk;
2. De ontsluiting vanaf de Oerdijk met een slingerende weg en een lus in het noordelijke gedeelte van het plangebied;
3. De onderverdeling in een lager gelegen noordelijk bouwveld en een hoger gelegen zuidelijk bouwveld met daartussen een open groene plek voor de berging van regenwater en voor spelen;
4. Een locatie voor waterberging in het noordelijke bouwveld;
5. Een zichtlijn vanaf de Korenkamp op de houtwal over de open groene plek tussen het noordelijke en zuidelijke bouwveld;
6. Twee beeldbepalende bouwlocaties aan de Oerdijk;
7. Eén beeldbepalende bouwlocatie op de splitsing van de ontsluitingslus;
8. Bouwlocaties met elk hun eigen stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit;
9. Een beschermingszone langs de houtwal;
10. Natuurlijke oevers langs de watergangen;
11. Struinpaden langs de natuurlijke oevers en een deel van de houtwal;
12. Groen omzoomde parkeerkoffers voor het parkeren op maaiveld;
13. Een volktuin aan de Sportweg



Stedenbouwkundig plan, voorbeelduitwerking.
Plaatsing van gebouwen en bijgebouwen is indicatief.

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

2. Ruimtelijke structuur

Richtlijnen voor de straat

De woonstraat heeft een landelijke en ontspannen dorpse, groene sfeer. De weg is niet recht, maar heeft een licht slingerend verloop. In het noordelijke deel maakt de weg een lus om de weide.

De straat

- De straatbreedte is 4 meter. Het betreft een gedeeld profiel, iedereen maakt gebruik van de weg. Er zijn geen voetpaden
- De straat bestaat uit een bruin genuanceerde gebakken dikformaat klinker in keperverband.
- Opsluiting is verdiept aangebracht zodat water de berm in kan stromen
- De grasbermen zijn gemaaid. Indien de grasberm breder dan 2,5 meter is wordt alleen de 1e meter gemaaid.

Ontsluiting zuidzijde

- De wijk wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten aan de zuidzijde d.m.v. een gelijkwaardige verkeersstafel aan de Oerdijk.
- De verkeersstafel bestaat uit een bruin genuanceerde keiformaat klinker in keperverband

Ontsluiting noordzijde

- De wijk wordt voor wandelaars en fietsers ontsloten aan de noordzijde d.m.v. een 3 meter breed gedeeld pad.
- Het pad bestaat uit een geel genuanceerde dikformaat klinker in keperverband
- Opsluiting is verdiept aangebracht zodat water de berm in kan stromen



Materiaal ontsluiting noordzijde en voetpaden;
Gebakken dikformaat klinker geel genuanceerd



Straatklinker; Gebakken klinker bruin genuanceerd in keperverband



Sfeerimpressie ontsluiting noordzijde



Gemaaide bermen



Ontsluiting Sportlaan ter hoogte van het zandpad



Ontsluiting Oerdijk dmv een verkeersstafel uitgevoerd in een gebakken keiformaat in keperverband

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

Richtlijnen voor parkeren

Parkeren voor bewoners gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht. Voor bezoekers zijn er in het straatbeeld langspareervakken.

Parkeren bewoners PO kavels

Bewoners van de PO kavels parkeren op eigen erf naast de woningen zodat het straatbeeld zo groen mogelijk blijft.

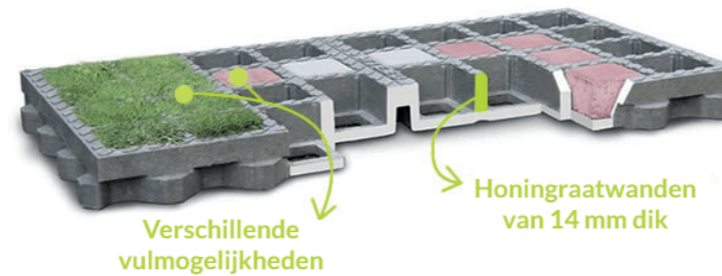
Parkeren overig

Overige bewoners parkeren in parkeerkoffers

- In de parkeerkoffers wordt haaks geparkeerd.
- Parkeerkoffers zijn omzoomd door 1 meter hoge groene ligusterhagen
- Parkeervakken zijn minimaal 2,5x5 meter groot
- Bezoekers parkeren langs de weg in parkeervakken gesitueerd in de berm
- Langspareervakken zijn minimaal 2x6 meter groot
- Materiaal parkeervakken: versterkte grasvakken van staal of kunststof. Gekozen materiaal is dun en biedt het gras zoveel mogelijk oppervlak

Laadvoorzieningen

- In de parkeerkoffers worden laadpalen geplaatst. Minimaal 1 op de 4 parkeervakken hier zijn voorzien van een openbare laadpunt. Iedere paal bedient minimaal 2 parkeervakken.
- De palen hebben een eenduidige natuurlijke uitstraling.
- Bij de langspareervakken worden waar mogelijk openbare laadpunten gecombineerd met de straatverlichting.



Voorbeeld uitwerking van o2D Green grasroosters



Langsparkeren in de berm



Parkeerkoffers omzoomd met hagen



Zwerfkei, markering langs parkeervakken



Laadpaalvoorziening in de parkeerkoffers

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

Straatverlichting

- De straatverlichting heeft een bij voorkeur natuurlijke uitstraling en is sober in uitvoering
- Materiaal bestaat uit gepoedercoat zwart staal (RAL 9005) mogelijk in combinatie met hout
- De lichtarmaturen zijn voorzien van duurzame en vleermuisvriendelijke verlichting
- Waar mogelijk worden de lichtmasten gecombineerd met parkeervakken en uitgerust met een geïntegreerde laadvoorziening

Meubilair

- De banken hebben een natuurlijke uitstraling en zijn sober in uitvoering
- Materiaal bestaat uit een combinatie van hout en gepoedercoat zwart staal (RAL 9005)
- 1 bank wordt geplaatst tussen de deelgebieden in met uitzicht op het achterliggende landschap
- 2 banken worden geplaatst bij de speeltuin

Spelen

De wijk kent 1 speelplek aan de noordzijde op de rand van het verlaagd liggende middengebied.

- Speeltuin is ingericht voor de leeftijd van 2-6 jaar
- Speeltoestellen zijn van Robiniahout gemaakt en hebben een natuurlijke uitstraling
- Er wordt 1 waterspeeltoestel geplaatst tbv de connectie met de locatie en verkoeling 's zomers
- Het gras in de speeltuin is gemaaid, gras buiten de speeltuin bestaat uit bloemgras

De wijk kent in het midden van het plangebied een plek waar met natuurlijke materialen oudere kinderen worden uitgedaagd om de natuur te ontdekken



Sfeerimpressie straatverlichting



Connectie met de locatie, waterspelen in het zuidelijke plangebied



Natuurlijk spelen voor 2-6 jaar



Sfeerimpressie materialisering straatmeubilair



Natuurlijke speelaanleidingen in de zone tussen het noordelijk en zuidelijk plangebied

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

Moestuinen

- De moestuinen behouden het huidige dorps karakter
- Gebouwde voorzieningen, schuren of kassen, hoger dan 1 meter zijn niet toegestaan
- Erfafscheidingen bestaan of uit hagen of uit een rasterwerk gemaakt van houten palen en schapengaas. Maximale hoogte is 1 meter
- Paden in de moestuinen bestaan of uit graspaden, houtsnippers of uit halfverharding Achterhoeks Padvast

Struinroute

- Langs de watergang en houtwal wordt een struinroute aangelegd
- De struinroute vormt een 8 vorm. In het midden van het plangebied is de mogelijkheid om van oost naar west en visa versa te lopen
- De struinroute bestaat uit gemaaide paden van 1 meter breed
- Gras naast de paden bestaat uit een laag polvormend grasmengsel (NGW mengsel)



Sfeerimpressie moestuinen met graspaden



Optionele erfafscheiding moestuinen; Schapengaas met robinia palen



Struinroute, uitgemaaid graspad



Struinroute - ontsluiting van de achtertuinen



Sfeerbeeld watergang

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

Watergang

- De watergang krijgt een 5 meter breed onderhoudspad aan de westzijde
- Op de insteek staan bomen van de 2e of 3e grote (zie bomenplan)
- De watergang is 3 meter breed
- De oever aan de oostzijde loopt langzaam op, hier vormt een rietkraag een dichte wand

Infiltratiezone oostzijde

Aan de oostzijde van de watergang ligt een infiltratiezone

- De zone is 2 meter breed
- In de zone staat bloemgras dat 1 keer per jaar gemaaid wordt, maaisel wordt afgevoerd
- De zone is niet doorwaadbaar, hij dient niet als ontsluiting van de aangrenzende achtertuinen
- De zone dient leeg te blijven van heesters tbv het uit te voeren onderhoud
- Aangrenzende kavels liggen duidelijk zichtbaar hoger
- Op de erfgrans wordt een gemengde bloeiende haag aangeplant van liguster, meidoorn, gele kornoelje en de elegantier
- Het is toegestaan om openingen tot 5 meter breed in de haag te maken, het is niet toegestaan om in deze ruimte een andere vorm van erfafscheiding te plaatsen
- De haag mag niet hoger dan 1,0 meter worden (gesnoeide maat)
- De haag wordt na aanplant door de gemeente Deventer eigendom van de kaveleigenaar met een onderhouds- en instandhoudingsplicht



Gemengde haag van ca 1,5 meter hoog



Zwarte Els op de insteek van de watergang



Bloemgras



Beeld infiltratiezone in natte perioden

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

Groenblauwe kom (weide)

In het midden van het noordelijke veld ligt een groenblauwe kom. De kom wordt gevormd doordat de omliggende kavels en weg opgehoogd worden

- Bestaande profiel en hoogte worden gehandhaafd
- Graspaden van 1 meter breed ontsluiten de aanliggende terrassen. In natte perioden mogen de graspaden onder water staan
- De zone wordt via een bovengrondse overstortvoorziening ontsloten naar de infiltratiezone langs de watergang
- De overstortvoorziening bestaat uit een molgoot van gebakken dikformaat klinkers
- Aan de rand van de kom staan verspreid bomen van de 1e en 2e grote (zie bomenplan)
- Moerasschraal grasmengsel vormt de basis van de kom. Dit mengsel mag maximaal 100 cm hoog worden.
- Opslag wordt verwijderd zodat de openheid gegarandeerd blijft.
- De kom wordt minimaal gemaaid en indien dit gebeurt wordt dit gefaseerd uitgevoerd. Maximaal 1 helft per half jaar

Middengebied

Een open, brede groenstrook met boomgroepen en water kenmerkt de overgang tussen de zuidelijke en noordelijke woonvelden

- Het gebied dient open te blijven met verspreid staande bomen waar onder door gekeken kan worden
- Bij de natuurvriendelijke oever worden kinderen uitgedaagd om de natuur te ontdekken dmv natuurlijke speelaanleidingen
- Paden bestaan uit uitgemaaid struipaden van 1 meter breed
- Bij de uitgezaagde opening in de houtwal komt een bank te staan
- Aangrenzende erfafscheidingen bestaan uit hagen



Struinroute met bankje



Natuurlijke speelaanleiding



Zomers beeld groenblauwe kom



Natuurvriendelijke oever in de overgangszone

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

3. Beeldkwaliteit bebouwing: Vrije kavels

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn de vrije kavels vanwege het smalle profiel breder dan dat ze diep zijn. Omdat het huis niet de volle breedte van het kavel vult, toont de zijtuin zich als onderbreking van de huizenwand. Het voordeel van een ruime zijtuin is dat er ruimte genoeg is voor het parkeren van de auto, het bouwen van een schuur of het planten van een boom.

Het dorpse huis ligt direct aan de straat en tussen de woning en de weg ligt een voorerf of de wegzoom. Er is hier geen duidelijke afbakening van hekken of hagen, evenmin als een diepe voortuin. De woningen verschijnen als één laag met een kap, die in type of oriëntatie kan verschillen.

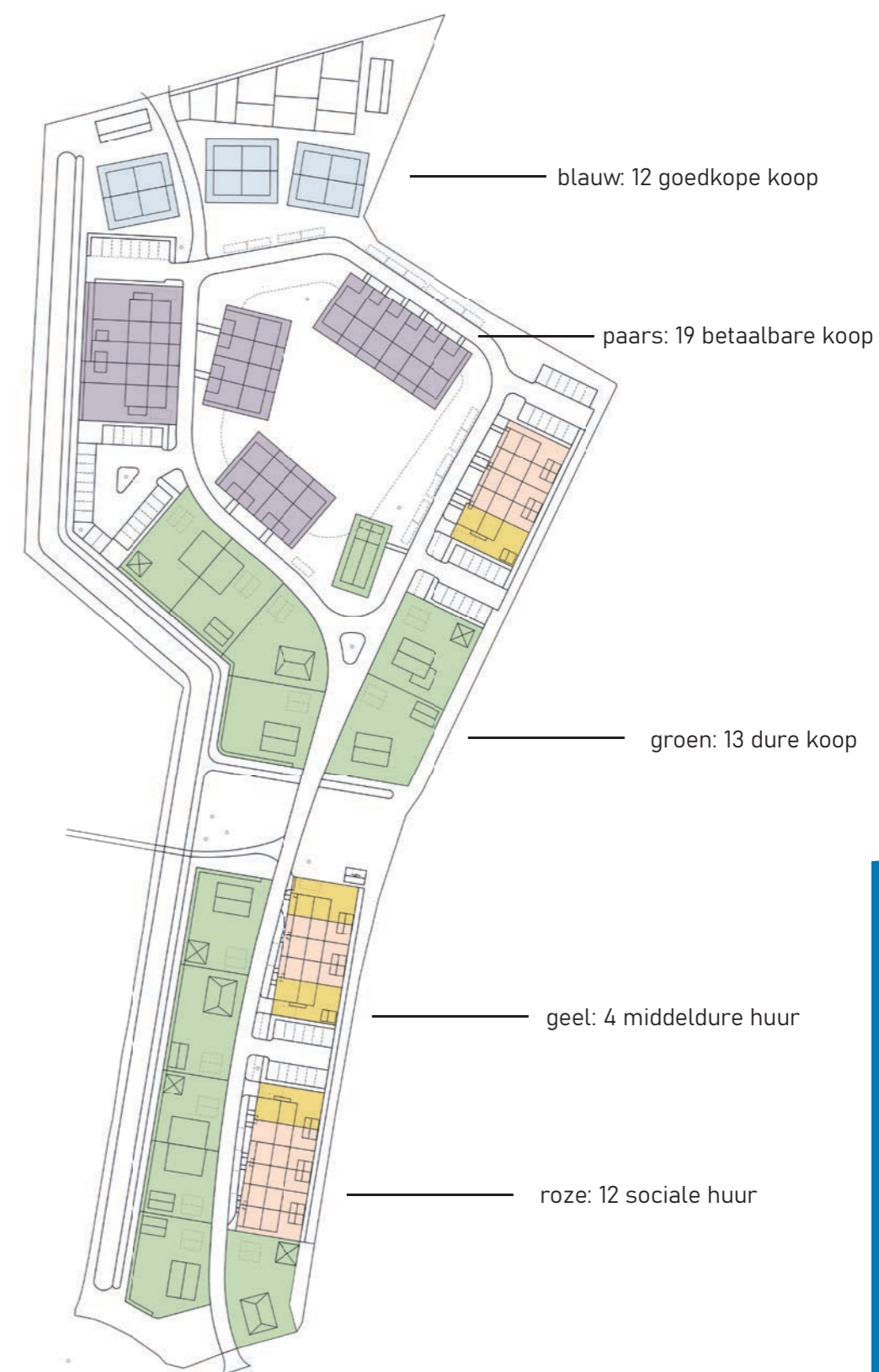
In het middendeel staan de vrijstaande woningen met afwisselende kapvorm aan een verbrede straat met een solitaire boom. Samen geven ze vorm en richting aan de tussenliggende ruimte. Ook hier geen dichte linies van huizen op te smalle kavels, maar kavels die breed genoeg zijn (+20m) voor een moes- of sier-tuin naast het huis. Het weg laten van een (formele) voortuin, komt direct ten goede aan ruimte voor een diepere achtertuin. Tuinen grenzen aan het landschap: de slootkant en de houtwal.

Woningen zijn uitbreidbaar met een erker, serre of dwarskap. Ze zijn niet af. Op het erf is ruimte voor een ruime schuur, als tweede plek op het erf.

Om een zachte overgang te creëren naar het buitengebied, dient de architectuur ingetogen te zijn. Dit uit zich in maat en schaal, vormgeving, kleur- en mate-

riaalgebruik en positionering van de woningen. Er is samenhang en eenheid binnen de gestelde kleuren en materialen voor gevels en daken, zonder dat alle gebouwen hetzelfde hoeven te zijn.

Woningen worden uitsluitend gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, hebben een alzijdige uitstraling met een voordeur en of raam aan de erfzijde van de gevel en worden afgedekt met een kap.



Overzicht programma

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

Woningtype

- Vrijstaande woning of tweekapper

Lagen

- Eén laag met kap

Goot- en nokhoogte

- Goothoogte is maximaal 3 meter
- Nokhoogte is maximaal 9.5 meter

Rooilijn (en voortuindiepte)

- Rooilijn parallel aan de weg door het plangebied, minimaal 2 meter en maximaal 3 meter van de erfgrans

Bergingen en bijgebouwen

- Bijgebouwen kunnen ruim zijn, maar zijn duidelijk ondergeschikt aan de woning, er is sprake van hiërarchie.
- Bergingen hebben een lagere goothoogte dan het hoofdgebouw/de woning.
- Bijgebouwen hebben een kap, een maximale nokhoogte van 5.5 meter en een maximale goothoogte van 2.7 meter
- De steilheid van de dakhelling is 25 tot 60 graden
- Bergingen hebben een houten gevelbekleding zonder boeiboord.

Erfafscheidingen

- Tussen de straat en de woning bij voorkeur geen duidelijke afbakening van hekken of hagen tussen privé-kavels en openbare ruimte
- Erfafscheidingen aan de achterzijde zijn natuurlijk en bladhoudend in de vorm van een haag, maximaal 1.0m hoog
- Hoogte erfafscheidingen binnen het bouwvlak en achter de gevelrooilijn maximaal 2 meter
- Hoogte erfafscheidingen voor de gevelrooilijn

maximaal 1.0m meter

- Grondwallen zijn niet toegestaan

Entree tot de woning

- Entree tot de woning aan de voorzijde of zijzijde
- Entree is ingetogen vormgegeven, zonder bijzonder accent of verhoogde gootlijn

Gevelindeling

- Voorgevel en zijgevel zijn representatief als deze op de openbare ruimte zijn gericht
- Gevelopeningen geven de achterliggende functie aan

Kleur- en materiaalgebruik

- Eenvoudige, ingetogen natuurlijke materialen
- Materialen en detaillering dragen bij aan de eenvoud van de vorm
- Maximaal drie materialen in de gevels en twee materialen in het dak; steeds één dominant basis materiaal

Materialisatie gevel:

- Natuurlijke materialen in gedempte kleuren, bij voorkeur uitgevoerd met hout als basismateriaal
- Kozijnen: bij voorkeur hout
- Geen kunststof kozijnen

Materialisatie dak:

- Grijs-zwart of rood gekleurde dakpannen, blank hout of riet, metaal
- Geen kunststof of geglazuurde pannen
- Dakramen, dakranden en zonnecollectoren integreren in het dakvlak
- Geen boeiboorden

Kap

- Zadeldak, schilddak of kap in de langs- of dwarsrichting.



Aanzicht dakvlak groter dan gevelvlak



Beperkt palet aan materialen en verbijzondering in samenhang met de architectuur



Zachte overgang tussen woning en landschap

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

- Minimale dakhelling van 25 graden; bij symmetrische kappen is de dakhelling niet steiler dan 60 graden;
- Het aanzicht van het dakvlak is groter dan het aanzicht van het gevelvlak in een minimale verhouding van 60/40

Dakkapellen

- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak
- Afstand dakkapel vanaf dakvoet tenminste 0.8 meter; afstand tot zijkanten tenminste 1.5 meter
- Dakkapellen hebben (gezamenlijk) een lengte van ten hoogste 30% van de beukbreedte of gevellengte
- Dakkapellen worden aangekapt (hellend in de richting van het dakvlak)

Architectonische elementen

- Een buitenlamp of sober maar mee ontworpen huisnummering versterkt het beeld van de entree
- Erker, serre of dwarskap toegestaan
- Verbijzondering van het gebouw is mogelijk mits in samenhang met de architectuur

Installaties

- Installaties als een warmtepomp zijn in het bouwkundig ontwerp geïntegreerd of uit het zicht gehouden



Materialen dragen bij aan de eenvoud van de vorm



Ingetogen natuurlijke materialen



Verbijzondering van de gevel als onderdeel van de architectuur

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

Entreewoning

De Oerdijk wordt gekarakteriseerd door de verspreid liggende erven, die ter hoogte van de aanliggende dorpen overgaan in lintbebouwing. Vrijstaande woningen, rijtjes en tweekappers in twee of drie lagen wisselen elkaar af. De rooilijnen liggen op afstand van de straat, vaak gescheiden door een berm, smal wandelpad en (diepe) voortuinen. Zadeldaken en mansardedaken liggen in dwars- of langsrichting. De dakvlakken, riet gedekt, in rode of zwarte pannen, steken over en hebben vaak een omtimmerde goot.

Beeldkwaliteit 'entreewoning'

Naast de entree van het plangebied staat een vrijstaande woning. Deze 'entreewoning' is beeldbepalend voor het aanzicht van de nieuwe woonwijk en voegt zich in architectonische uitstraling en in oriëntatie naar de lintbebouwing aan de Oerdijk.

Aanvullend op de beeldkwaliteitseisen voor de vrije kavel woningen geldt:

- Rooilijn parallel aan de Oerdijk, minimaal op 2.5 meter van de erfrens
- De woning heeft zowel aan de ontsluitingsweg als aan de Oerdijk een representatieve gevel.



Entreewoning



Erfbebouwing aan de Oerdijk

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

Rijwoningen aan de houtwal

Tussen de straat en de houtwal staan twee rijtjes huurwoningen van één laag en een kap. Daar waar het straatprofiel wat meer ruimte biedt, 'springen' de woningen iets naar voren voor een gevarieerd straatbeeld. Op de koppen die grenzen aan de openbare ruimte zijn middeldure huurwoningen gesitueerd. Ze staan op een ruimer perceel met ruimte voor één parkeerplaats. De zijgevels kunnen een verbijzondering hebben in de vorm van een groot venster of een erker.

De woningen hebben aan de straatzijde ruimte voor een smal terras of zitje. Aan de achterzijde van de woningen is ruimte voor een achtertuin met buitenberging - ook met kap - grenzend aan het achterpad. Onder het overstek van de berging is ruimte voor 4 containers.

De woningen staan met de achterzijde aan de houtwal, om tegemoet te komen aan de behoefte aan privacy van de toekomstige bewoners. Om het contact met het landschap te behouden, is er een lage erfafscheiding tussen achtertuin en onderhoudspad.

De woningen hebben een eenvoudige en natuurlijke uitstraling en materialisering. De entree is overdekt en ligt terug ten opzichte van de voorgevel. Installaties als een warmtepomp zijn in het ontwerp geïntegreerd of uit het zicht gehouden. De woningen zijn duurzaam: ze hebben een laag energieverbruik, wekken zelf energie op en zijn zo mogelijk circulair gebouwd: demontabel en met gebruik van biobased materialen.



Rijwoningen

Woningtype

- Rijwoning/hoekwoning

Lagen

- Eén laag met kap

Goot- en nokhoogte

- Goothoogte is maximaal 3 meter
- Nokhoogte is maximaal 6.5 meter

Rooilijn (en voortuindiepte)

- Rooilijn parallel aan de weg door het plangebied, minimaal 0 meter en maximaal 1,5 meter van de erfgrans

Bergingen en bijgebouwen

- Bergingen staan aan de achterzijde van de woning, op 0.5m afstand van de achtererfgrans
- Bergingen hebben een lagere goothoogte dan het hoofdgebouw/de woning.
- Bergingen hebben een kap, een maximale nokhoogte van 4,5 meter en een maximale goothoogte van 2.7 meter
- Bergingen hebben een houten gevelbekleding zonder boeiboord
- De bergingen hebben een overstekend dakvlak aan het achterpad voor het uit het zicht opstellen van containers

Erfafscheidingen

- Klimscherm van 1.0m hoog op erfgrans tussen achtertuin en onderhoudspad
- Klimscherm begroeid met klimmers: soorten n.t.b.
- Liguster/beukenhagen, hoogte 1.0m, tussen zijtuinen en parkeerkoffers

Entree tot de woning

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

- Entree tot de woning aan de voorzijde of zijzijde
- De entree aan de straat is overdekt en ligt terug ten opzichte van de voorgevel
- Entrees zijn ingetogen vormgegeven, zonder bijzonder accent of verhoogde gootlijn
- De woningen hebben een voorstoep/voortuinzone aan de voorzijde. Hier is ruimte voor een smal terras of zitje

Gevelindeling

- Voorgevel en zijgevel zijn representatief als deze op de openbare ruimte zijn gericht
- Gevelopeningen geven de achterliggende functie aan
- De gevel aan de straat presenteert zich als voorzijde van de woning

Kleur- en materiaalgebruik

- Eenvoudige, ingetogen, natuurlijke materialen
- Materialen en detaillering dragen bij aan de eenvoud van de vorm
- Maximaal drie materialen in de gevels en twee materialen in het dak; steeds één dominant basis materiaal
- De toegangspaden vanaf de straat worden uitgevoerd in klinkerbestrating en lopen door tot de voordeur van de woningen

Materialisatie gevel:

- Natuurlijke materialen in gedempte kleuren, bij voorkeur uitgevoerd met hout als basismateriaal
- Kozijnen: bij voorkeur hout
- Geen kunststof kozijnen

Materialisatie dak:

- Grijs-zwart of rood gekleurde dakpannen, blank hout of riet, metaal?
- Geen kunststof of geglazuurde pannen

- Dakramen, dakranden en zonnecollectoren integreren in het dakvlak, geen boeiboorden

Kap

- Kap in de langsrichting
- Dakhelling tussen de 25-60 graden
- Het aanzicht van het dakvlak is groter dan het aanzicht van het gevelvlak in een minimale verhouding van 60/40

Dakkapellen

- De woningen hebben een gesloten dakvlak aan de straatzijde, dakkapellen zijn hier niet toegestaan

Architectonische elementen

- Een buitenlamp of sober maar mee ontworpen huisnummering versterkt het beeld van de entree
- Verbijzondering van het gebouw is mogelijk mits in samenhang met de architectuur
- Zijgevels aan de openbare ruimte hebben een verbijzondering in de vorm van een groot venster of een erker

Installaties

- Installaties als een warmtepomp zijn in het bouwkundig ontwerp geïntegreerd of uit het zicht gehouden



De entree is overdekt en ligt terug ten opzichte van de voorgevel



Eenvoudige hoofdvorm en lage erfafscheidingen



Natuurlijk materiaalgebruik en gedempte kleuren

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

Scharnierwoning

De woning op het scharnierpunt tussen vrije kavels en rijwoningen markeert de overgang naar het informelere en lager gelegen noordelijke plandeel. Deze woning ligt 'vrij' in het landschap, vormt het aanzicht op de zichtas vanuit het zuidelijk deel en grenst aan de achterzijde aan de weide. Daarom is een alzijdige en representatieve uitstraling van deze woning van belang. De woning heeft een gebouwde buitenruimte (in pandig terras of veranda) geïntegreerd in de architectuur.

Aanvullend op of afwijkend aan de beeldkwaliteitseisen voor de vrije kavels geldt:

- De woning heeft een alzijdige uitstraling en een naar alle zijden representatieve gevel.
- De gevels aan de brink en aan de straatzijde presenteren zich als voorgevels
- Erfscheiding tussen de straat en de woning van in de vorm van hekken of hagen zijn niet gewenst
- Bergruimte en opslag van containers wordt meeontworpen en in pandig opgelost
- Installaties maken een integraal deel uit van het bouwkundig ontwerp



Scharnierwoning



Alzijdige uitstraling en representatie



In pandig terras



Ruime veranda

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

Verandawoningen

Om de weide staan betaalbare verandawoningen in rijtjes van 4 en 6. De woningen worden kruipruimteloos gebouwd en liggen op het landschap. Aan de voorzijde worden ze ontsloten via een pad door de groene zoom. Aan de achterzijde vormt het terras een harde overgang naar het landschap en biedt ruim uitzicht over de weide. De kleinschalige woningen hebben een langskap die aan de voorzijde de berging overkapt en aan de achterzijde het gebouwde terras (deels) overdekt.

Met een lage kap en door het gebruik van natuurlijke materialen sluiten de woningen goed aan op de dorpse omgeving. Aan de voorzijde is ook plek voor een bankje of plantenbakken. De bergingen aan de voorzijde bieden voldoende ruimte voor opslag en het uit het zicht bergen van containers.

Rijwoningen met tuin

Tussen de watergang en de lus staan nog eens 5 rijwoningen met een diepere achtertuin. Ze hebben een smallere beukmaat. De hoekwoningen hebben een eigen parkeerplaats en berging in de zijtuin.



Verandawoningen



Veranda aan het landschap



Rijwoningen met tuin

Woningtype

- Verandawoning/Rijwoning

Lagen

- Eén laag met kap

Goot- en nokhoogte

- Goothoogte is maximaal 3 meter
- Nokhoogte is maximaal 9.5 meter
- Het is over 50% van de voorgevel en 100% van de achtergevel toegestaan de goothoogte naar 5m te verhogen

Rooilijn (en voortuindiepte)

- Woningen aan de watergang: rooilijn parallel aan de weg door het plangebied, maximaal 3,5 meter van de erfgrans
- Woningen aan de weide: rooilijn maximaal 2,5 meter van de erfgrans

Bergingen en bijgebouwen

- Verandawoningen hebben geen losse bijgebouwen. Bergingen aan de straatzijde maken onderdeel uit van het ontwerp, zijn opgelost onder de kap en bieden ruimte voor het uit het zicht opstellen van containers
- Bergingen van de rijwoningen staan aan de achterzijde van de woning, op ten minste 1.0m afstand van de achtererfgrans
- Bergingen hebben een lagere goothoogte dan het hoofdgebouw/de woning.
- Bergingen hebben een kap, een maximale nokhoogte van 4,5 meter en een maximale goothoogte van 2.7 meter
- Bergingen hebben een houten gevelbekleding zonder boeiboord
- De bergingen hebben een overstekend dakvlak aan het achterpad voor het uit het zicht opstellen

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

van containers

Erfafscheidingen

- De woningen hebben een voortuinzone aan de voorzijde
- Woningen aan de watergang: hoogte erfafscheiding tussen achtertuin en achterpad 1.0 m: Liguster/Beukhaag
- Hoogte erfafscheidingen voor de gevelrooilijn maximaal 1.0 meter
- Liguster/beukenhagen, hoogte 1.0m, tussen zijtuinen en parkeerkoepers

Entree tot de woning

- Entree tot de woning aan de voorzijde
- Entrees zijn ingetogen vormgegeven, zonder bijzonder accent of verhoogde gootlijn

Gevelindeling

- Voorgevel en zijgevel zijn representatief als deze op de openbare ruimte zijn gericht
- Gevelopeningen geven de achterliggende functie aan
- De gevel aan de straat presenteert zich als voorzijde van de woning

Kleur- en materiaalgebruik

- Eenvoudige, ingetogen, natuurlijke materialen
- Materialen en detaillering dragen bij aan de eenvoud van de vorm
- Maximaal drie materialen in de gevels en twee materialen in het dak; steeds één dominant basis materiaal
- De toegangspaden vanaf de straat worden uitgevoerd in klinkerbestrating en lopen door tot de voordeur van de woningen

Materialisatie gevel:

- Natuurlijke materialen in gedempte kleuren, bij voorkeur uitgevoerd met hout als basismateriaal
- Kozijnen: bij voorkeur hout
- Geen kunststof kozijnen

Materialisatie dak:

- Grijs-zwart of rood gekleurde dakpannen, blank hout of riet, metaal
- Geen kunststof of geglazuurde pannen
- Dakramen, dakranden en zonnecollectoren integreren in het dakvlak
- Geen boeiboorden

Kap

- Zadeldak of kap in de langsrichting
- Dakhelling tussen de 25-60 graden
- Het aanzicht van het dakvlak is groter dan het aanzicht van het gevelvlak in een minimale verhouding van 60/40

Dakkapellen

- De woningen hebben een gesloten dakvlak aan de straatzijde, dakkapellen zijn hier niet toegestaan

Architectonische elementen

- Een buitenlamp of sober maar mee ontworpen huisnummering versterkt het beeld van de entree
- Verbijzondering van het gebouw is mogelijk mits in samenhang met de architectuur
- De woning heeft een veranda aan de achterzijde die integraal onderdeel uitmaakt van de woning en (deels) wordt overkapt door het dakvlak.

Installaties

- Installaties als een warmtepomp zijn in het bouwkundig ontwerp geïntegreerd of uit het zicht gehouden



Veranda's als zone tussen privé en openbaar



Meeontworpen terrassen



De woningen krijgen een voorstoep/voortuinzone aan de voorzijde

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

Starterswoningen

Tussen de ontsluitingsweg en de Sportweg liggen starterswoningen losjes aan de gezamenlijke moestuin. De woningen zijn 'te gast' in het landschap en profiteren van de groene openbare ruimte rondom. De entreezone is ondiep om afschotting te voorkomen. Bergingen worden geclusterd en staan los van de woningen om de gevel vrij te houden voor daglicht en contact met het landschap. De bergingen bieden naast ruimte voor spullen ook een overkapping voor containers. In de berging aan de moestuin is extra ruimte voor tuingereedschap.



Starterswoningen

Woningtype

- Rug-aan-rugwoning, kwadrantwoning

Lagen

- Eén laag met kap

Goot- en nokhoogte

- Goothoogte is maximaal 3 meter
- Nokhoogte is maximaal 9.5 meter

Rooilijn (en voortuindiepte)

- Rooilijn maximaal 3.0 meter van de erfgrans

Bergingen en bijgebouwen

- Bergingen worden geclusterd
- Bergingen hebben een lagere goothoogte dan het hoofdgebouw/de woning.
- Bergingen hebben een kap, een maximale nokhoogte van 4,5 meter en een maximale goothoogte van 2.7 meter
- De steilheid van de dakhelling is 25 tot 60 graden
- Bergingen hebben een houten gevelbekleding zonder boeiboord
- De bergingen hebben een overstekend dakvlak voor het uit het zicht opstellen van containers

Erfafscheidingen

- De woningen zijn te gast in het landschap en hebben een veranda
- Erfafscheiding tussen de woning en de openbare ruimte in de vorm van hekken of hagen zijn niet gewenst

Entree tot de woning

- Entrees tot de woning rondom
- Entrees zijn ingetogen vormgegeven, zonder bijzonder accent of verhoogde gootlijn

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost

Gevelindeling

- Gevels zijn representatief als deze op de openbare ruimte zijn gericht
- Gevelopeningen geven de achterliggende functie aan

Kap

- Kap in de langsrichting
- Dakhelling tussen de 25-60 graden
- Het aanzicht van het dakvlak is groter dan het aanzicht van het gevelvlak in een minimale verhouding van 60/40

Kleur- en materiaalgebruik

- Eenvoudige, ingetogen natuurlijke materialen
- Materialen en detaillering dragen bij aan de eenvoud van de vorm
- Maximaal drie materialen in de gevels en twee materialen in het dak; steeds één dominant basis materiaal
- De toegangspaden vanaf de straat worden uitgevoerd in klinkerbestrating en lopen door tot de veranda

Materialisatie gevel:

- Natuurlijke materialen in gedempte kleuren, bij voorkeur uitgevoerd met hout als basismateriaal
- Kozijnen: bij voorkeur hout
- Geen kunststof kozijnen

Materialisatie dak:

- Grijs-zwart of rood gekleurde dakpannen, blank hout of riet, metaal
- Geen kunststof of geglazuurde pannen
- Dakramen, dakranden en zonnecollectoren integreren in het dakvlak
- Geen boeiboorden

Dakkapellen

- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak
- Afstand dakkapel vanaf dakvoet tenminste 0,8 meter; afstand tot zijkanten tenminste 1,5 meter
- Dakkapellen hebben (gezamenlijk) een lengte van ten hoogste 30% van de beukbreedte of gevellengte
- Dakkapellen worden aangekapt (hellend in de richting van het dakvlak)

Architectonische elementen

- Een buitenlamp of sober maar mee ontworpen huisnummering versterkt het beeld van de entree
- Verbijzondering van het gebouw is mogelijk mits in samenhang met de architectuur
- De veranda tussen de rooilijn en de erfgrans maakt integraal onderdeel uit van de woning en wordt (deels) overkapt door het dakvlak

Installaties

- Installaties als een warmtepomp zijn in het bouwkundig ontwerp geïntegreerd of uit het zicht gehouden



Wonen aan de moestuin



Rug-aan-rugwoningen te gast in het landschap



Geclusterde bergingen

BELEIDSREGEL Beeldkwaliteit Lettele Oost

Intitulé

Beleidsregel Beeldkwaliteit Lettele Oost

De gemeenteraad van de gemeente Deventer,

Gelet op:

artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 4.19 van de Omgevingswet;

BESLUIT DE VOLGENDE BELEIDSREGELS VAST TE STELLEN:

De gemeenteraad van de gemeente Deventer;

gelezen het voorstel van [...] van [datum en nummer];

overwegende dat,

het gewenst is de beleidsregels op te stellen over de toetsing van omgevingsvergunningen en de beoordeling of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht; artikel 4.19 van de Omgevingswet ;

heeft het ontwerp na publicatie gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken;

b e s l u i t vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beeldkwaliteitsplan Lettele Oost van de gemeente Deventer

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Doel en reikwijdte

Het beeldkwaliteitsplan is een belangrijk sturingsinstrument om de ruimtelijke kwaliteit, samenhang en herkenbaarheid van een nieuwe gebiedsontwikkeling te borgen, zowel op hoofdlijnen als op detailniveau. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft een aantal richtlijnen en ontwerpprincipes voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte binnen het stedenbouwkundig plan voor Lettele Oost bij de ontwikkeling van Lettele Oost.

Het doel van een beeldkwaliteitsplan is meerledig:

- Het beschrijft de ruimtelijke kwaliteit, identiteit, sfeer en bijbehorende ontwerpprincipes voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte.
- Het plan biedt een kader en richtlijnen voor de verdere planuitwerking door ontwikkelaars, architecten en andere ontwerpers en fungeert als inspiratiebron voor de gewenste sfeer, kwaliteit en uitstraling van de nieuwe ontwikkeling.
- Het beeldkwaliteitsplan fungeert als toetsingskader voor de gemeente bij de beoordeling van bouwplannen en aanvragen en borgt zo de samenhang met de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan die worden getoetst aan het omgevingsplan.

1.2 Relatie met andere beleidsdocumenten

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing van het Omgevingsplan. De kaders en richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan worden gekoppeld aan regels in het Omgevingsplan. Samen met het Omgevingsplan vormt het de publiekrechtelijke basis voor de architectonische stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking.

Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling gedurende de ontwikkeling van de wijk en speelt daarom gedurende die tijd de rol van een hoofdstuk met gebiedscriteria uit de welstandsnota. De overige hoofdstukken uit de welstandsnota zijn dan ook onverkort van toepassing. Na oplevering van een gebouw zal toetsing van wijzigingen aan de bebouwing plaatsvinden op basis van het welstandsgebied Thematische bebouwing. Dit deelgebied zal dus op den duur het BKP vervangen. Het BKP is daarom uiteindelijk geheel vervallen als het laatste gebouw is gerealiseerd.

Daarnaast zijn de concrete stedenbouwkundige normen uit het beeldkwaliteitsplan voorgeschreven in het TAM-omgevingsplan voor Lettele Oost en is het beeldkwaliteitsplan met de uitgangspunten en principes daarin als bijlage opgenomen.

1.3 Stedenbouwkundig plan en Ontwikkelperspectief

Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de analyse en uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan en het Ontwikkelperspectief. Hierin staat een uitgebreidere omschrijving van de karakteristieken van de locatie en omgeving, de stedenbouwkundige analyse, visie en uitgangspunten, gewenste identiteit, sfeer en kwaliteit van de nieuwe wijk.

1.4 Oogmerken stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan

Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan voor Lettele Oost is gebaseerd op dorpse ontwerpprincipes, zowel in de uitstraling van de woningen als in de woonomgeving. De stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit van Lettele-Oost bestaat uit:

1. De landschappelijke en natuurlijke waarden van het ruimtelijk raamwerk;
2. De ontsluiting vanaf de Oerdijk met een slingerende weg en een lus in het noordelijke gedeelte van het plangebied;
3. De onderverdeling in een lager gelegen noordelijk bouwveld en een hoger gelegen zuidelijk bouwveld met daartussen een open groene plek voor de berging van regenwater en voor spelen;
4. Een locatie voor waterberging in het noordelijke bouwveld;
5. Een zichtlijn vanaf de Korenkamp op de houtwal over de open groene plek tussen het noordelijke en zuidelijke bouwveld;
6. Twee beeldbepalende bouwlocaties aan de Oerdijk;
7. Eén beeldbepalende bouwlocatie op de splitsing van de ontsluitingslus;
8. Bouwlocaties met elk hun eigen stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit;
9. Een beschermingszone langs de houtwal;
10. Natuurlijke oevers langs de watergangen;
11. Struinpaden langs de natuurlijke oevers en een deel van de houtwal;
12. Groen omzoomde parkeercoffers voor het parkeren op maaiveld;
13. Een volkstuin aan de Sportweg.

Voor de inhoud wordt verwezen naar de inhoud van het Beeldkwaliteitplan Lettele Oost, dat als bijlage (pdf) is bijgevoegd.

Artikel 2. Intrekking oude beleidsregel[s]

De **Welstandsnota Deventer** wordt ingetrokken met ingang van de datum waarop deze beleidsregel[s] in werking treedt, uitsluitend indien en voor zover de inhoud van deze nieuwe beleidsregel daarvan afwijkt. Voor het overige blijft de Welstandsnota Deventer van toepassing.

Artikel 3.. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op **[datum]**.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregel Beeldkwaliteit Lettele Oost van de gemeente Deventer.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Deventer in de vergadering van **[datum]**

[Ondertekening]

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150TAM007-VG01>

Reactienota Zienswijzen

Ontwerp TAM-Omgevingsplan
Hoofdstuk 22g
Oerdijk ong. (naast nummer 119)
Lettele en beeldkwaliteitplan

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	ZIENSWIJZEN.....	3
	LEESWIJZER.....	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERP TAM-OMGEVINGSPLAN	4
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN.....	4
3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	15
4	OVERLEGREACTIES ONTWERP TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22G OERDIJK ONG.(NAAST NUMMER 119) LETTELE EN BEELDKWALITEITPLAN	20

BIJLAGE 1. LIJST INDIENERS ZIENSWIJZEN

BIJLAGE 2. MEMO NATUURINCLUSIEF BOUWEN

BIJLAGE 3. FORMAT BELEIDSREGEL BEELDKWALITEITPLAN

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 16 juli 2024 besloten in te stemmen met het ter inzage leggen van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast nummer 119) Lettele en beeldkwaliteitplan met bijbehorende stukken. Het ontwerp omgevingsplan en deze stukken hebben van donderdag 25 juli 2024 tot en met woensdag 4 september 2024 ter inzage gelegen, conform afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het ontwerp TAM-Omgevingsplan zijn zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen en overlegreacties ten aanzien van het ontwerp wijziging TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast nummer 119) Lettele bijbehorend beeldkwaliteitplan en bijbehorende documenten van de gemeente Deventer.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn in de wijziging TAM-Omgevingsplan de volgende wijzigingen aangebracht.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze 1

- onder punt 5: Waar het gaat om de waterhuishouding vinden enkele correcties en aanvullingen plaats aan de motivering en het waterhuishoudkundig plan, waarbij de reactie van het Waterschap (Hoofdstuk 4) leidend is.
- punt 6: aan bijlage 4 van de regels van het plan worden enkele hagen toegevoegd waarvoor de voorwaardelijke verplichting ook komt te gelden. Daarbij wordt een minimumhoogte bepaald en dat er geen openingen in de haag zijn toegestaan.

Naar aanleiding van zienswijze 3 onder punt 4: De Natuurtoets of “ja, mits-toets” is toegevoegd. De resultaten zijn verwerkt in het plan.

Zienswijze 4 leidt net als zienswijze 1 en 3 mede tot de aanpassingen met betrekking tot de waterhuishouding en de hagen.

Naar aanleiding van zienswijze 5. Mede naar aanleiding van zienswijze 3 en de ingebrachte punten van zienswijze 5 onder k, l, m, n en o is door een onafhankelijk deskundig bureau aanvullend ecologisch onderzoek gedaan. Met de resultaten is rekening gehouden in en bij uitwerking van het plan. De rapportage is opgenomen als bijlage bij de motivering van het TAM-Omgevingsplan.

Ambtshalve

Verwezen wordt naar de punten die staan vermeld in Hoofdstuk 3.

Nagekomen reacties

Het plan is naar aanleiding hiervan niet aangepast.

Waterschap

Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap zijn wijzigingen aangebracht:

De motivering van het TAM-Omgevingsplan is aangepast en aangevuld in nader overleg met het waterschap en met bureau Hoogstraten. Daarbij zijn enkele onvolkomenheden aangevuld, zoals het opnemen van een vuilwaterriooltekening met gemaal en persleiding en het bepalen van de k-waarde van de bodem. Voorts zijn uitgangspunten gemotiveerd en is het waterschap betrokken bij de uitwerking van details. In de motivering en het waterhuishoudkundig plan is vermeld dat de kleine watergang door het gebied geen A-watergang meer is, maar een C-watergang. Voorts is gemotiveerd dat er vanwege het plan geen toename van wateroverlast in en rond het plangebied voor kan komen. Op de taluds is ook de functie Water opgenomen, maar niet op onderhoudsstroken. Om stedenbouwkundige en landschappelijke redenen wordt niet tegemoet gekomen aan de wens van het

waterschap om geen rietkraag aan de oostkant van de watergang op te nemen. Deze is ook vanwege privacy en zicht van belang voor een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het bestuur wordt voorgelegd de procedure voort te zetten en het TAM-omgevingsplan en het Beeldkwaliteitplan gewijzigd vast te stellen. De documenten voldoen aan de eisen die de wet stelt en zijn zorgvuldig tot stand gekomen. Hoewel het aantal wijzigingen relatief groot lijkt, gaat het vooral om herstel van omissies en kleine aanvullingen of verbeteringen. De opzet van het plan blijft voor het overgrote deel ongewijzigd. Om die reden behoeft het plan niet opnieuw in ontwerp te worden gepubliceerd en ter inzage te worden gelegd.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast nummer 119) en beeldkwaliteitplan met bijbehorende documenten en de beantwoording hiervan in hoofdstuk 2, gevolgd door een opsomming van ambtshalve aanpassingen in hoofdstuk 3. In Hoofdstuk 4 volgen tot slot de overlegreacties op het ontwerp TAM-Omgevingsplan en de beantwoording daarvan.

2 Zienswijzen ontwerp TAM- Omgevingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong.(naast nummer 119) Lettele en beeldkwaliteitsplan en bijbehorende documenten hebben ter inzage gelegen van 25 juli 2024 tot en met 4 september 2024. Binnen deze termijn zijn in totaal 5 zienswijzen binnen gekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 1:

1. Opgemerkt wordt de indiener van deze zienswijze nabij het plangebied woont en in het voortraject mede namens medebewoners het woord gevoerd heeft.
2. De indiener merkt op dat hij de belangen ziet van zowel de bestaande bewoners, die nog vrij uitzicht hebben, als die van de woningzoekenden.
3. Hoewel er een voortraject was met inspraak met vele belanghebbenden en partijen, biedt dit ontwerp TAM Omgevingsplan pas voor het eerst gedetailleerde informatie, aldus indiener. Dit wordt betreurd en de hoop bestaat bij de indiener dat opmerkingen nog kunnen worden verwerkt.
4. Het boomaanplantingsplan dat wel op de bewonersavond van 22 juli 2024 beschikbaar was, ligt helaas niet ter inzage en indiener verzoekt om deze buiten de besluitvorming te laten, eerst aan belanghebbenden te verstrekken met de mogelijkheid om hierop schriftelijk te reageren en om meer bomen toe te voegen om de overgang naar het bos toe vloeiender te maken.
5. Opgemerkt wordt dat de waterhuishouding in en rond het plangebied onvoldoende afvoermogelijkheden kent en dat dit problemen geeft. In het TAM-Omgevingsplan is naar opvatting van indiener onvoldoende met die situatie rekening gehouden. Zo zal de beek naar inschatting van indiener meer moeten afvoeren en als dat niet mogelijk is, komen bestaande tuinen vaker onder water te staan. Indiener verzoekt om de afvoer van de beek te monitoren en te verbeteren.
6. Indiener signaleert dat in bijlage 4 van de regels een hagenplan is opgenomen en deze zo onvoldoende garanties biedt voor voldoende afscherming met alle gevolgen van dien voor zicht en privacy:
 - a. Zo is alleen de Liguster in de winter groen en de andere haagbeplanting niet;
 - b. Toegestaan wordt om 'gaten' in de haagbeplanting te maken met een breedte van ten hoogste 5 meter, zonder dat wordt voorzien in andere afscherming. Verzocht wordt om geen gaten toe te laten of ten hoogste van 1,0 meter breed omwille van zicht en privacy;
 - c. Bovendien is een maximale haaghoogte voorgeschreven van 1,0 meter, waar een minimale hoogte van 1,50 meter nodig is, aldus indiener. Een maximale haaghoogte laat zelfs een nog lagere haag toe, wat niet wenselijk wordt gevonden.
 - d. Aangezien de hagen wel door de diverse eigenaren in stand moeten worden gehouden en worden beheerd, ontstaat de vrees voor grote onderlinge verschillen in snoeisnelheid, - hoogte en dat hagen worden vervangen door andere beplantingen of schuttingen. Indiener verzoekt om adequaat handhavend optreden van de gemeente Deventer hierop.
7. Door de indiener is geconstateerd dat er beperkte ruimte in de plannen is opgenomen voor moestuinen. Onduidelijk is volgens of hier animo voor is en wat er gebeurt als dit gebruik eindigt. Indiener stelt voor om te borgen dat er op die plaats dan geen woningen mogen worden gebouwd en de gronden enkel voor groen te gebruiken.

Beantwoording:

1. *Hartelijk dank voor uw betrokkenheid en het voeren van het woord namens andere omwonenden. De zienswijze is tijdig ontvangen en ontvankelijk. De zienswijze wordt hieronder samengevat en beantwoord. Deze opmerking leidt op zichzelf niet tot een aanpassing aan het plan;*

2. *Hiervan is kennis genomen en de door indiener genoemde belangen heeft de raad in voorafgaande besluitvorming inderdaad meegewogen. Deze openbare besluiten van de raad zijn met bijbehorende motivering raadpleegbaar op de website van de gemeente Deventer, zodat een ieder deze afweging kan teruglezen. Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan;*
3. *Bij de ontwikkeling van plannen is het in de gemeente Deventer een gebruikelijke werkwijze om 'van grof naar fijn' te werken. Bij de uitwerking ontstaat op deze manier naarmate de tijd vordert steeds meer duidelijkheid over details. Het indienen van een zienswijze is een goed moment om op details te reageren die in de ontwerp-plannen zijn getoond. Op ontwerp-plannen zijn aanpassingen mogelijk voordat deze worden vastgesteld. Belangen worden daar bij meegewogen. In deze opmerking is op zichzelf geen aanleiding gezien om het TAM-omgevingsplan, beeldkwaliteitplan of bijbehorende documenten aan te passen;*
4. *Binnen de kaders die het omgevingsplan stelt, kan het openbaar gebied op meerdere manieren worden ingevuld. Bij alle functies in dit ontwerp-omgevingsplan is groen (en zijn dus bomen) toelaatbaar. Als houvast bevat het ontwerp beeldkwaliteitplan richtlijnen en ontwerpprincipes voor de na te streven kwaliteit, maar ook dit is geen blauwdruk. De gemeente legt te zijner tijd de openbare ruimte aan op basis van een inrichtingsplan en beheert deze vervolgens. Dit is geen onderdeel van het (ontwerp-)omgevingsplan en hierop is geen zienswijze mogelijk. Toch kan over de voorgenomen inrichting met bomen worden opgemerkt dat hierop participatie plaatsvindt en we het belang zien van een goede overgang met bomen vanuit het plangebied naar de Oostermaat en omgekeerd. De gemeente weegt bij haar inrichtingsplannen echter ook andere belangen mee. Zo heeft het toevoegen van meer bomen in het noordelijk deel van het plan ongewenste gevolgen voor de lichttoetreding en schaduwwerking bij de daar geprojecteerde woningen en tuinen. Bovendien zijn er financiële gevolgen voor aanleg en beheer. Na de weging van diverse belangen is afgezien van het toevoegen van extra bomen op de locatie die indiener voorstelt. Naar aanleiding van deze zienswijze is er geen reden om het plan aan te passen.*
5. *Onderkend wordt dat de waterhuishoudkundige situatie in en rond het plangebied complex is en dat er in het verleden regelmatig sprake was van meldingen van hinderlijk hoge waterstanden bij bestaande woningen. Om die reden is bij de totstandkoming van dit plan grondig onderzoek gedaan naar de lokale waterhuishouding en heeft Bureau Hoogstraten een waterhuishoudkundig plan opgesteld dat met die eigenschappen rekening houdt. Bij het opstellen van dit plan is het Waterschap nauw betrokken geweest. Uitgangspunt van het waterhuishoudkundig ontwerp is dat, ook bij toenemende hoeveelheden water door klimaatverandering, niet meer water uit het plangebied mag worden afgevoerd naar de beek dan in de huidige situatie. Om dit te garanderen wordt waterberging binnen het plangebied gerealiseerd (exclusief de beek). Binnen het plangebied worden gronden plaatselijk opgehoogd met extra veiligheidsmarge om (grond)wateroverlast te voorkomen. Vanwege het plan is zeker geen sprake van afwenteling van problematiek op de omgeving. De problematiek van een hoge grondwaterstand in de omgeving van het plangebied is niet op te lossen door in het plangebied maatregelen te nemen. Indien er bij bestaande woningen wateroverlast plaatsvindt, kan dit worden gemeld bij de gemeente via het meldpunt openbare ruimte. Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van de plannen. Desalniettemin heeft ook het Waterschap in deze ontwerp-plannen aanleiding gezien voor het maken van enkele specifieke opmerkingen. In hoofdstuk 3 van deze Reactienota Zienswijzen zijn deze opgenomen, waarbij is vermeld of die leiden tot aanpassingen. Verwezen wordt naar de beantwoording onder Hoofdstuk 3.*
6. *Het hagenplan is opgesteld vanuit het uitgangspunt van behoud van de dorpse en landschappelijke kenmerken van Lettele. Daarbij is juist het zicht op omringend landschap en groen een wezenlijke kwaliteit. Bovendien liggen de kavels ongeveer 0,5 meter hoger dan de onderhoudsstrook en struinroute langs de watergang. Het verschil in hoogte tussen de bovenkant van de haag en de openbare ruimte bedraagt daarmee effectief zo'n 1,5 meter. Bij het voorschrijven van hagen van 1,50 meter hoog of meer, waarom indiener verzoekt, werken de hagen te zeer als afscheiding tussen kavel en openbare ruimte. De hagen zijn dan niet meer in overeenstemming met de opzet van het plan: woningen zijn te gast in het landschap en profiteren van de groen ingerichte ruimte rondom. Daarom is voor de hagen zoals aangegeven op bijlage 4 bij de regels een voorwaardelijke verplichting in het Omgevingsplan opgenomen (regel 16.2.2). Dit houdt in dat de gebruiksactiviteit wonen uitsluitend is toegestaan indien de op bijlage 4 aangegeven hagen overeenkomstig de gestelde eisen worden aangelegd, onderhouden en in stand gehouden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. Wel zijn aan bijlage 4 hagen toegevoegd, waarvoor deze*

verplichting ook geldt, is een minimale hoogte bepaald en is het op verzoek van indiener niet langer toegestaan (grote) openingen in de haag aan te brengen;

- 7. De wijze waarop die gronden zijn bestemd in dit ontwerp TAM-Omgevingsplan (Groen) laat een diversiteit aan groenvoorzieningen toe, waaronder (ter plaatse van de functieaanduiding "volkstuinten") tevens volkstuinten. Indien het gebruik als volkstuin eindigt, zijn de reguliere genoemde groenvoorzieningen (artikel 12.1. a tm. k) onverminderd toegelaten. Woningen zijn niet toegelaten. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*

Conclusie:

Vanwege punt 5: Waar het gaat om de waterhuishouding vinden enkele correcties en aanvullingen plaats aan de motivering en het waterhuishoudkundig plan en wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie van het Waterschap in hoofdstuk 4 van deze Reactienota.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze onder punt 6 over hagen: aan bijlage 4 worden enkele hagen toegevoegd waarvoor de voorwaardelijke verplichting ook geldt. Bovendien is een minimumhoogte bepaald en dat er geen grote openingen in de haag zijn toegestaan. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 2

- 1. De indiener van deze zienswijze vindt dat er slechte voorlichting over de afwikkeling van het verkeer, het parkeren en de afvalverwerking heeft plaatsgevonden;*
- 2. Voorts vreest deze indiener voor overlast op het natuurgebied de Oostermaat.*

Beantwoording

- 1. Deze zienswijze is tijdig ingediend. Het is voor indiener vervelend dat de voorlichting over deze ontwikkeling naar de mening van indiener beter had gekund. Uiteraard is in meerdere bijeenkomsten een toelichting gegeven op de plannen. De medewerker mobiliteit was daar bij aanwezig en heeft aan belangstellenden een toelichting gegeven. In de motivering van het ontwerp TAM Omgevingsplan is in paragraaf 5.17 een toelichting opgenomen die gaat over de verkeersaspecten, waaronder de verkeersgeneratie (hoeveelheid verkeer), of dit problemen geeft voor de veilige verkeersafwikkeling of niet en met een onderbouwing ten aanzien van het parkeren. De conclusie is dat de beoogde plannen passen binnen de wettelijke en beleidskaders en dat ook na planrealisatie nog sprake is van minder dan 1.000 motorvoertuigen (mvt) per etmaal op de Oerdijk. Dat is een intensiteit die ruim onder de maximumcapaciteit van 3.500 mvt/etmaal ligt, die landelijk voor dergelijke wegen wordt gerekend (Gereedschapskist GOW-30, Goudappel, 10 maart 2022). De gemeente Deventer hanteert voor de Oerdijk, vanwege de bomen langs de Oerdijk en het daarmee gepaard gaande beperkte zicht, een maximumcapaciteit van circa 2.000 mvt/etmaal. Ook dit is nog ruim 2 maal de verwachte werkelijke intensiteit na planrealisatie. Bovendien zal de maximum toegestane snelheid van de Oerdijk ter hoogte van het besluitgebied worden verlaagd van 60 km/u naar 30 km/u, wat de verkeersveiligheid ten goede komt. De kruising Oerdijk-plangebied komt binnen de bebouwde kom te liggen en wordt ingericht op een wijze die de kruising accentueert, zoals dat ook elders in Lettele het geval is. Voor het plan is een voorlopige parkeerbalans ingediend, die voldoet aan de parkeereis zoals de gemeente die stelt bij nieuwe ontwikkelingen (Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen 2015 en Nota Parkeernormen auto en fiets 2013). "Voldoen" betekent dat door het aangeven van de juiste aantallen aan het raadskader op dit punt wordt voldaan. Destijds zijn de parkeernormen afdoende bevonden om bij nieuwe ontwikkelingen uitstraling van parkeren op de directe omgeving te voorkomen. Overigens zal het daadwerkelijke beslismoment hiervoor de toets van een omgevingsvergunning zijn. Dan wordt op basis van het definitieve plan de parkeereis formeel getoetst. Het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost en leidt naar verwachting niet tot een andere parkeerdruk voor de bestaande omgeving. Voor een meer visuele indruk geeft pagina 6 van het ontwerp beeldkwaliteitsplan houvast. Op het moment van het ter inzage leggen van de ontwerpdocumenten was nog geen sprake van een inrichtingsplan openbare ruimte. Deze wordt nog uitgewerkt door de gemeentelijke beheergroep binnen de kaders van dit omgevingsplan. De wijze van afvalverzameling komt daarbij aan de orde en is geen zaak die in het omgevingsplan geregeld wordt. In het plan is rekening gehouden met een minimale boogstraal van 8 meter voor bogen in wegen, zodat hulpdiensten als brandweer en afvalinzameling probleemloos door het plangebied kunnen rijden. Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van het plan.*

2. *De indiener geeft in de zienswijze niet aan voor welke soort overlast voor natuurgebied Oostermaat wordt gevreesd. Waar het gaat om potentiële effecten op natuurwaarden binnen en buiten het plangebied is onderzoek verricht (zie bijlage 3 en bijlage 4 van de motivering van het plan), waaruit geen belemmeringen naar voren komen. Met de resultaten en adviezen uit de onderzoeken wordt rekening gehouden. Het onderdeel over de invloed op NNN-gebied is bij het ontwerpplan nog onvoldoende toegelicht. Door Ecogroen is hierover inmiddels een aanvullende rapportage opgesteld, waaruit blijkt dat wanneer de adviezen in acht worden genomen, de inrichting en het gebruik geen negatieve invloed hebben op de aangrenzende NNN-gebieden. Waar het gaat om de waterhuishouding en bodem, is eveneens onderzoek verricht (respectievelijk bijlage 6 en bijlage 2 bij de planmotivering). In de motivering van het ontwerp plan zijn al deze aspecten toegelicht (paragraaf 5.2 Bodem en paragraaf 5.16 waterhuishouding). Daarbij wordt opgemerkt dat naar aanleiding van de opmerkingen van het Waterschap de motivering hierop is aangevuld, verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van deze Reactienota Zienswijzen. Van verstoring van eventuele waarden is geen sprake. Deze zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.*

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk. Naar aanleiding van punt 2 is op basis van de aanvullende rapportage van Ecogroen de motivering van het TAM-omgevingsplan aangevuld.

Zienswijze 3

1. De indiener van deze zienswijze reageert namens cliënten die belanghebbend zijn vanwege nabij gelegen (gespecificeerd) bezit;
2. In de bestemming Groen in combinatie met Bijlage 4 van de regels over hagen is door indiener aanleiding gezien om te verzoeken om de volgende aanpassingen:
 - a. De instandhouding van de aan te leggen hagen te borgen in de regels;
 - b. Een minimale hoogtemaat van de hagen op te nemen van 1,50 meter;
 - c. Geen mogelijkheden op te nemen voor het onderbreken van die haag;
 - d. Het opnemen van een haag tussen het parkeren in het plangebied en het woongebied van de Korenkamp;
3. Over het waterhuishoudkundig plan dat is opgesteld door Buro Hoogstraat wordt opgemerkt dat:
 - a. Hieruit volgens indiener niet blijkt dat rekening is gehouden met de veel voorkomende inundatie, zodat niet duidelijk is of problemen worden opgelost of verergerd. Dit behoeft aanpassing, zodat blijkt dat op zijn minst geen sprake zal zijn van een verslechtering van de situatie;
 - b. Dat het aanbevolen gemaal niet in de plannen is verwerkt en zo'n gemaal mogelijk raakt aan de belangen van de indiener. Verzocht wordt om dit beter te onderbouwen en toe te lichten;
4. Over de natuurtoets merkt de indiener op dat de aanbeveling uit de Natuurtoets (paragraaf 3.2.2.) niet wordt opgevolgd. Indiener is van mening dat zonder de NNN-toets het plan onvoldoende gemotiveerd is;
5. Door de indiener wordt de motivering gemist dat uitbreiding van de kern ten koste van landelijk gebied kan worden verantwoord ten opzichte van de Provinciale Omgevingsverordening en de daarmee gemoeide woonafspraken.

Beantwoording

1. *Hiervan is kennis genomen. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk. Deze opmerking leidt op zichzelf niet tot aanpassingen aan het plan;*
2. *a. De door indiener bedoelde hagen uit bijlage 4 van de regels zijn voor wat betreft aanleg en instandhouding geborgd in artikel 16.2.2 van de regels. Deze bevat namelijk de "Voorwaardelijke verplichting hagen":*
"Het gebruik van het als Wonen - Lettele Oost aangewezen gebied ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 2', 'specifieke bouwaanduiding - 4', 'specifieke bouwaanduiding - 8' en 'specifieke bouwaanduiding - 9' voor de gebruiksactiviteit wonen is uitsluitend toegestaan indien de hagen die op de tekening in Bijlage 4 zijn aangegeven overeenkomstig de in Bijlage 4 gestelde eisen worden onderhouden en in stand gehouden."

Hiermee is reeds aan het verzoek van indiener voldaan. Het TAM-Omgevingsplan heeft naar aanleiding hiervan geen aanpassing;

b. tot en met d. In de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 6 a, b en c is beschreven met welke reden is gekozen voor de minimale haaghoogte met daarbij de vermelding of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het plan plaatsvindt. Onder punt d verzoekt indiener om een haag tussen het parkeren in het plangebied en het woongebied van de Korenkamp. De wenselijkheid hiervan is naar aanleiding van deze zienswijze opnieuw beschouwd. Hieruit komt naar voren dat een haag daar niet wenselijk is. Een groot deel van het jaar zijn geparkeerde auto's hier al afgeschermd door het riet. Bovendien is een ontwerpuitgangspunt dat de zichtas op de watergang zo veel mogelijk open moet worden gehouden. Naar aanleiding van deze zienswijze vindt geen aanpassing van het plan plaats;

3. a. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 5 en de beantwoording van de reactie van het Waterschap in Hoofdstuk 4 van deze Reactienota zienswijzen Met de omstandigheid van inundatie in de bestaande situatie is daarbij rekening gehouden. Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan;

b. Door indiener is opgemerkt dat over het gemaal in de plannen te weinig informatie is opgenomen. Binnen de kaders van het (ontwerp)omgevingsplan zijn functies en bouw mogelijkheden toegekend. Een gemaal kan binnen de functies "Water" en "Groen" worden aangelegd. De exacte situering en afmeting wordt bij de civieltechnische uitwerking van de inrichting van het openbaar gebied bepaald. De plaatsing zal grotendeels ondergronds plaatsvinden en geeft geen overlast voor nabij gelegen woningen. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

4. De door indiener ingebrachte opmerking over de Natuurtoets is terecht. Reeds voor de periode van ter inzage leggen van het ontwerp plan is opdracht verstrekt aan een onafhankelijk deskundig bureau. De resultaten worden verwerkt in het plan. De rapportage wordt opgenomen als bijlage bij de motivering.

5. De gemeente Deventer heeft met regelmaat overleg met de Provincie Overijssel over woningbouwplannen en regionale woonafspraken, waaronder over onderhavig plan. De keuze voor deze locatie ten koste van het landelijk gebied is tot stand gekomen in een interactief proces van Dorpsvisie en ontwikkelplan, waarvan de Provincie deel was. Uiteraard speelt mee dat inbreiding geen mogelijkheid was. Een motivering van de "Ladder voor duurzame verstedelijking" inclusief motivering van de woningbouwbehoefte is beschreven in paragraaf 5.12 van de motivering van het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

Op het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft de Provincie Overijssel op 5 augustus 2024 schriftelijk meegedeeld; "Hartelijk dank voor het opsturen van ontwerp "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast nummer 119) Lettele". Dit ontwerpplan past in ons ruimtelijk beleid. Er is dan ook geen aanleiding voor een zienswijze.". Deze zienswijze vormt dan ook geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk. Naar aanleiding van punt 2 onder b (zie tevens onze beantwoording van zienswijze 1 onder punt 6 a, b en c) is ervoor gekozen het plan aan te passen, waarbij in bijlage 4 van de regels hagen worden toegevoegd waarvoor de voorwaardelijke verplichting ook geldt. Tevens wordt tegemoet gekomen aan de wens om geen grote openingen in de hagen toe te staan.

Waar het gaat om het wateraspect is het plan aangevuld, mede naar aanleiding van zienswijze 1 en de reactie van het Waterschap.

Naar aanleiding van zienswijze onder punt 4 zijn de plannen aangevuld met een ecologische rapportage over het NNN. De uitkomsten zijn verwerkt en de rapportage wordt opgenomen als bijlage bij de motivering.

Voor het overige vormen de ingediende zienswijzen geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

Zienswijze 4

- a. De indiener van deze zienswijze meldt dat het indienen van de schriftelijke zienswijze volgt op mondelinge bezwaren die zijn gemaakt tijdens een van de vele bijeenkomsten in Lettele;
- b. Indiener wijst erop dat bij aankoop van hun woning door de gemeente is toegezegd dat het plangebied onbebouwd blijft. Indiener was verbaasd dat het bestemmingsplan enkele jaren geleden is gewijzigd voor de ontwikkeling van woningen. De indiener van deze zienswijze meent dat niet tijdig bezwaar kon worden gemaakt door de slechte communicatie hierover;;
- c. De indiener van de zienswijze meent gedurende circa 10 jaar overlast door bouwwerkzaamheden te kunnen ondervinden;

Reactienota zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast nummer 119) Lettele en beeldkwaliteitsplan

- d. De afweging van potentiële bouwlocaties is naar opvatting van reclamant niet zorgvuldig genoeg gebeurd; de locatie aan de oostrand ten zuiden van de Oerdijk is bijvoorbeeld afgevalen als locatie voor woningbouw, omdat het zou grenzen aan het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Dit argument is echter ook geldig voor de gekozen locatie ten oosten van de Korenkamp;
- e. Indiener van de zienswijze heeft bij bijeenkomsten gewezen op de problematiek van hoge grondwaterstanden, vooral in het lager gelegen noordelijk deel van het gebied, en ziet in de ontwerp-plannen hier geen oplossing voor;
- f. De sfeer in de buurt is naar de mening van indiener aangetast; Vanwege de vele bezwaren die meerdere bewoners hebben aangekaart en de onbevredigende antwoorden die daarop gekomen zijn, is het leefgenot in de buurt aangetast. Indiener heeft er dan ook weinig vertrouwen in dat het gehele traject uiteindelijk een netto positieve uitkomst heeft voor Lettele in zijn geheel;
- g. Indien gewenst wil indiener deze brief graag mondeling toelichten.

Beantwoording

- a. *De betrokkenheid van de indiener van deze zienswijze wordt gewaardeerd. Hoewel met participatie de kans groter is op een meer gedragen plan, is het niet zo dat bezwaren automatisch leiden tot planaanpassingen. Deze zienswijze vormt op zichzelf geen aanleiding om het plan te wijzigen;*
- b. *Op het moment van schrijven geldt het Bestemmingsplan Buitengebied, 1^e herziening, van de gemeente Deventer, die door de raad is vastgesteld op 1 maart 2017. Publicatie en kennisgeving hieromtrent heeft op de wettelijk voorgeschreven wijze plaatsgevonden. De bedoelde gronden hebben nu nog de bestemming Agrarisch gebied met waarden – landschapswaarden, op basis waarvan geen woningen zijn toegestaan. Dit strookt met de wensen van indiener.
Meer recent heeft de gemeente samen met diverse belanghebbenden en de inwoners van Lettele echter een traject doorlopen om te kunnen voorzien in een dringende lokale behoefte aan geschikte woningen, waarbij de planlocatie als meest gunstig naar voren is gekomen. Op meerdere momenten hebben bijeenkomsten in Lettele hierover plaatsgevonden. Als gevolg van een zich veranderende maatschappelijke en politieke context heeft de raad recent een nieuwe belangenafweging gemaakt en nieuwe keuzes gemaakt. De raad heeft daarbij met uitgebreide participatie een Dorpsvisie Lettele en Ontwikkelperspectief Lettele Oost vastgesteld. Op deze openbare besluiten was inspraak en bezwaar mogelijk. Als uitwerking hiervan is een ontwerp TAM-Omgevingsplan Oerdijk ong. (naast nummer 119) Lettele met bijbehorende documenten opgesteld. Dit ontwerp is op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en lag van 26 juli tot en met 4 september 2024 ter inzage. Indiener heeft tijdig zienswijze ingediend.
Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van het plan.*
- c. *Bij de toekomstige realisatie van het plan kan gedurende de dagperiode sprake zijn van hinder door werkzaamheden en/of het gebruik van (mobiele) werktuigen, zelfs als gebruik wordt gemaakt van de best beschikbare technieken. Die werkzaamheden vallen onder het normaal maatschappelijk risico en betreffen een tijdelijke situatie. Opgemerkt wordt dat ook de bij bestaande agrarische bestemming gebruik kan worden gemaakt van mobiele werktuigen met een bepaalde emissie en hetzelfde geldt voor het onderhoud aan watergangen, wegen of groenstroken, alsmede werkzaamheden aan het openbaar gebied in de eigen woonomgeving. Een dynamische maatschappij brengt een zich veranderende omgeving met zich mee. In Nederland wordt dit aangeduid als een normaal maatschappelijk risico. Garantie op rust of uitzicht op lange termijn is geen recht. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan;*
- d. *De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de Routekaart Lettele gekozen voor de locatie Lettele Oost (ten noorden van de Oerdijk), waaraan een zorgvuldig proces met participatie ten grondslag heeft gelegen en meerdere locaties zijn afgewogen. Ter uitwerking hiervan heeft naderhand nog besluitvorming plaatsgevonden in de vorm van het Ontwikkelperspectief Lettele Oost en de vaststelling van het stedenbouwkundig plan/ Nota van Uitgangspunten. Bij het ontwerp TAM-Omgevingsplan Oerdijk ong. (naast nummer 119) Lettele staat de locatiekeuze niet meer ter discussie. De locatie ligt nabij het natuurgebied Oostermaet, dat onderdeel is van het NNN. De groenstrook binnen het plangebied behoort hier ook toe. Onderzocht is of de planontwikkeling gevolgen kan hebben voor de natuurwaarden. Verwezen wordt naar bijlage 3 en 4 van de motivering. Bij het ter inzage leggen van het ontwerp TAM-omgevingsplan beschikken wij nog niet over de resultaten van het aanvullende natuuronderzoek. De resultaten over eventuele negatieve invloed op NNN-gebied tijdens de*

Reactienota zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast nummer 119)
Lettele en beeldkwaliteitsplan

voorbereidings-, aanleg- en gebruiksfase worden verwerkt in het plan en hiermee wordt rekening gehouden. De rapportage wordt als bijlage toegevoegd aan de vaststellingsversie van het TAM-omgevingsplan.

- e. Door Bureau Hoogstraat is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Hierbij is aandacht besteed aan de bodemeigenschappen, grondwaterstanden, afwatering, etc. De waterparagraaf wordt hierop aangepast. Ook naar aanleiding van de reactie van het waterschap zijn er aanpassingen doorgevoerd over het wateraspect. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van deze Reactienota Zienswijzen. In het plangebied waarop het ontwerp omgevingsplan betrekking heeft, wordt ruimte geboden aan water, waardoor rond het plangebied geen verslechtering optreedt. Meldingen van hoog grondwater kunnen worden ingediend bij het meldpunt openbare ruimte van de gemeente. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de watertoetsparagraaf in de motivering van het plan aangepast;
- f. Het betreft ons te vernemen dat indiener een verslechtering van de sfeer ervaart. De gemeente heeft regelmatig met meerdere partijen overlegd, waaronder de inwoners van Lettele en specifiek de direct aanwonenden. Het is begrijpelijk dat een functieverandering niet voor iedereen louter positieve gevolgen met zich meebrengt. Deze ontwikkeling komt echter tegemoet aan een dringende behoefte aan lokale woningen in verschillende doelgroepen. Daardoor draagt het ook bij aan het langer kunnen behouden van voorzieningen in de kern. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
- g. We zijn te allen tijde bereid nadere toelichting te geven en vragen te beantwoorden. De gemeente Deventer hanteert als handelswijze dat zienswijzen na ontvangst aan de raad bekend worden gemaakt. De Raadsgriffie stuurt alle indieners van zienswijzen een afschrift van deze (geanonimiseerde) Reactienota zienswijzen toe. Voorts benadert de Griffie u met de vraag of u wilt inspreken bij de raad. Indien u dit wenst, ontvangt u daar een uitnodiging voor en kunt u uw standpunten aan de raad kenbaar maken in de raadsvergadering.

Conclusie:

Ten aanzien van de zienswijze onder punt d zal bij de vaststellingsversie het definitieve natuuronderzoek zijn toegevoegd en worden verwerkt in de motivering.

Ook voor het wateraspect zal in de vaststellingsversie een aanvulling zijn opgenomen, mede naar aanleiding van de reactie van het waterschap, waarvoor verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van deze Reactienota.

Voor het overige vormen de zienswijzen geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Zienswijze 5

- a. Indiener geeft te kennen belanghebbend te zijn en tevens zienswijze in te dienen namens de Stichting Land & Keuken (die zich inzet voor natuurlijke voedselproductie);
- b. In de motivering van het ontwerp plan leest indiener niet expliciet terug waarom van de Omgevingsvisie Deventer wordt afgeweken. Verzocht wordt om dit kenbaar te maken;
- c. Door de indieners wordt beargumenteerd dat er in Nederland geen tekort is aan woonruimte, maar dat er discrepantie is tussen vraag en aanbod en er als oplossing ook voor kan worden gekozen om de bestaande woningvoorraad efficiënter te benutten. In de Dorpsvisie Lettele 2.0 zou naar opvatting van indieners letterlijk vermeld staan dat dit streven ook van toepassing is op Lettele;
- d. Het realiseren van dit plan frustreert in de ogen van indieners de zoektocht naar de aanpassingsmogelijkheden van de bestaande woningvoorraad en verzocht wordt om met omwonenden samen te kijken naar die mogelijkheden en daarna pas naar eventuele kleinschalige woningbouwlocaties;
- e. Doordat de gemeente heeft gekozen voor WVG op één specifieke locatie, is er naar opvatting van indieners geen sprake van volwaardige participatie op het plan. Het argument dat dit de enig mogelijke locatie zou zijn, wordt bestreden;
- f. De locatie Lettele Oost gaat ten koste van gronden waarop biologische landbouw plaatsvindt, dat nabij NNN ligt én waar kleinschalig coulisselandschap verloren gaat. Indiener verzoekt de raad om die redenen een pas op de plaats te maken voor belangenafweging van alle potentiële woningbouwlocaties rond Lettele;
- g. De indieners wijzen op het gebruik van de volkstuinten, waarvan volgens indieners een toekomstige behoefte van 3.000m² volkstuinten blijft. Aangezien in het ontwerp TAM-omgevingsplan een kleinere locatie voor volkstuinten is opgenomen, wordt de raad verzocht om te helpen zoeken naar een locatie waar in de resterende behoefte kan worden voorzien;

- h. Indieners dragen de suggestie aan om de volledige moestuinlocatie als overgang naar het bos in stand te laten;
- i. Hoewel een gefaseerde woningbouw is beoogd, wordt dat principe naar de mening van indieners mogelijk losgelaten uit kostenoverwegingen. Verzocht wordt om de fasering te borgen in regels;
- j. Het verkennend bodemonderzoek bevat volgens indieners resultaten op basis waarvan sprake is van verontreiniging en daarom worden vragen gesteld over de risico's voor de gezondheid;
- k. Door de indiener wordt de Natuurtoets gemist die vanwege het NNN-gebied Oostermaat benodigd is;
- l. De indieners dragen aan dat er geen externe werking geldt voor het NNN-netwerk, maar dat het vanwege een goede ruimtelijke ordening of fysieke leefomgeving wel nodig is om na te gaan of kenmerkende waarden niet worden aangetast. Die staan vermeld in de rapportage van Ecogroen en het Natuurbeheerplan Overijssel 2024. In de beleving van indieners is duidelijk dat die beschreven waarden vanwege de woningbouwontwikkeling worden aangetast. Verzocht wordt aan te geven hoe hiermee wordt omgegaan;
- m. In het onderzoek van Ecogroen staan maatregelen om enkele bijzondere beschermde soorten in stand te houden. Indiener vraagt hoe geborgd wordt dat dit bij de inrichting openbare ruimte op termijn behouden blijft?
- n. In aanvulling hierop vraagt indiener naar hoe wordt geborgd dat tuinverlichting geen versturende werking heeft op flora en fauna van de houtwal?
- o. Indiener is verbaasd dat in de rapportage van Ecogroen geen melding is gedaan van de Raaf als aanwezige beschermde soort, terwijl deze hier volgens indiener regelmatig voorkomt. Indiener vraagt naar de maatregelen die worden getroffen om te voorkomen dat het nestel- en leefgebied van deze soort in natuurgebied Oostermaat wordt beschermd.

Beantwoording

- a. *Indieners hebben tijdig een ontvankelijke zienswijze ingediend.*
- b. *Volgend op de Omgevingsvisie Deventer is voor Lettele het Ontwikkelperspectief Lettele Oost vastgesteld (24 mei 2023) als Structuurvisie in het kader van de Wro. Daarmee vormt dit het actuele beleidskader en uitgangspunt. Het Ontwikkelperspectief volgt op een traject waarbij samen met diverse partijen, waaronder de inwoners van Lettele, is gekomen tot een Routekaart Lettele. In netgenoemde stukken staan de argumenten vermeld waarom een gefaseerde toevoeging van nieuwe woningen op de planlocatie wenselijk is. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan borduurt voort op die keuzes. Dit is in de motivering verwoord. Het blijft los van het omgevingsplan mogelijk om bestaande woningen in Lettele meer geschikt te maken voor die doelgroepen waaraan behoefte is. Bestaande woningen zijn echter al positief bestemd. Het nu ter inzage liggende ontwerp TAM-Omgevingsplan gaat daar niet over. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan;*
- c. en d. *Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 5b (hierboven). Parallel aan het ontwikkelen van Lettele Oost om te voorzien in een passende behoefte en voor het kunnen behouden van voorzieningen ter plaatse, kan tevens worden gezocht naar het omvormen van bestaande woningen. Deze zijn vooral in particulier bezit. De betreffende woningeigenaren kunnen met de gemeente in gesprek treden over het omvormen. Dit laat echter onverlet dat de raad besloten heeft om Lettele Oost gefaseerd te ontwikkelen tot woningbouwlocatie. De woningbehoefte is urgent. In Lettele Oost is een locatie gevonden die voor een middellange termijn (door gefaseerde ontwikkeling) kan voorzien in de lokale behoefte. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het plan te wijzigen;*
- e. *De Routekaart Wonen & Voorzieningen Lettele vormt de basis voor onderhavig plan. Destijds is ten eerste onder de inwoners van Lettele de lokale woonbehoefte gepeild waarmee de kwantitatieve opgave (in aantallen woningen en doelgroepen) is geformuleerd. Op basis van de daarvoor benodigde ruimtevraag zijn vervolgens door de gemeente diverse locaties van geschikte omvang, zowel aan de oost- als de westzijde van het dorp, op haalbaarheid onderzocht. Dit is op integrale wijze gebeurd. Zo is bijvoorbeeld gekeken naar stedenbouw, landschap, maar ook de milieuaspecten zoals de ligging van gronden ten opzichte van omliggende bedrijven. De locatie Lettele-Oost kwam uit dat onderzoek als meest kansrijk naar voren. Om speculatie te voorkomen heeft de gemeente specifiek op de percelen Lettele-Oost het Voorkeursrecht gevestigd. Het is gebruikelijk dat dit plaatsvindt vóór definitieve locatiekeuze en openbare besluitvorming daarover. Dit om tussentijdse speculatie en prijsopdrijvende effecten (met alle daaropvolgende maatschappelijke kosten van dien) te*

Reactienota zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast nummer 119)
Lettele en beeldkwaliteitsplan

voorkomen. Het voorkeursrecht is echter een zwaar instrument en grijpt direct in op de mogelijkheden voor perceeleigenaren. Het wordt door de gemeente daarom enkel gericht ingezet.

Na vestiging van het voorkeursrecht heeft de gemeenteraad het besluit genomen de Routekaart vast te stellen, en op dat moment pas definitief gekozen de locatie Lettele-Oost te ontwikkelen voor woningbouw. De raad heeft hierbij in het kader van een goede ruimtelijke ordening een integrale (ruimtelijke) afweging gemaakt. Ook heeft de raad in deze besluitvorming de alternatieve locaties zoals aangedragen door een aantal betrokken uit Lettele meegewogen.

Zowel tijdens het proces Routekaart, als ook tijdens het daaropvolgende proces in het kader van de verdere ontwikkeling van Lettele-Oost heeft doorlopend participatie plaatsgevonden, op basis van het niveau informeren en raadplegen.

- f. Met de vaststelling van de Routekaart Wonen & Voorzieningen Lettele en het Ontwikkelperspectief Lettele Oost heeft de raad keuzes gemaakt over woningbouwontwikkeling in Lettele. Daarbij zijn diverse belanghebbenden betrokken en belangen afgewogen. Bij de Routekaart Wonen & Voorzieningen Lettele (vastgesteld juni 2022) zijn 3 locaties beschouwd. De locatie van de dorpschool en de supermarkt in Lettele bleken relatief gering van omgang, waardoor het beoogde programma bij lange na niet haalbaar was. Bovendien bleken deze locaties niet op korte termijn beschikbaar te zijn. Om verschillende redenen lag voor een aantal andere locaties die in beeld waren gebracht woningbouw toen niet voor de hand. Door de agrarische bedrijven aan de westkant van Lettele lagen daar milieubelemmeringen vanuit de Wet geurhinder- en veehouderij. In die situatie kunnen op die locaties geen of maar voor een deel woningen ontwikkeld worden. Daarbij komt dat woningbouwlocaties die grenzen aan de dorpskern afbreuk doen aan het zicht op het beschermde dorpsgezicht (kerk, monumentale bomen en historische bebouwing van de erven), de beleving van de Letteler enk en de daar aanwezige historische erven. Voor de locaties ten noorden van de Kapelweide speelt dat minder, maar ook hier liggen milieubelemmeringen. Locaties ten zuiden van Lettele liggen meer op afstand van het dorp. Bovendien liggen ze of aan het bedrijventerrein of in een landschappelijk en natuurlijk waardevol gebied. De ontwikkeling aan de oostrand ten zuiden van de Oerdijk viel af omdat ontwikkeling te veel impact heeft op het landschap met de Lettelerleide, dat bovendien direct grenst aan het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Bij het Ontwikkelperspectief gaat het om de plaatselijke randvoorwaarden en de stedenbouwkundige hoofdstructuur voor het plan, het raamwerk, waarbij de kans bestond om de oostrand van de bestaande woonwijk richting landschap te verbeteren en de bestaande houtwal daarbij aan te wenden. Het TAM omgevingsplan betreft een uitwerking van de keuzes die met netgenoemde documenten zijn gemaakt. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan;
- g. Indien blijkt dat sprake is van een grotere behoefte aan volkstuinen dan waarin door de plannen wordt voorzien, dan kan bij de gemeente een verzoek worden ingediend om ook elders volkstuinen toe te staan. Op het moment van schrijven is dit niet aan de orde. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan;
- h. Het behoud van een deel van de volkstuinen op deze locatie is in de planvorming opgenomen. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van punt g. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan;
- i. De fasering en de uitgifte regelen we niet in het omgevingsplan. De locatie is eigendom van de gemeente. Eerder dit jaar stelde de gemeenteraad daarom een zogenaamde grondexploitatie vast. In die grondexploitatie (en de financiële consequenties) is een stapsgewijze uitvoering van het plan tot medio 2030 uitgangspunt, waarbij gebouwd wordt naar lokale behoefte. Dat principe is leidend. Met gefaseerde ontwikkeling kan zo veel mogelijk maatwerk worden geleverd bij het voorzien in de behoefte en marktomstandigheden. Het opnemen van regels over de snelheid van die fasering werkt daarbij mogelijk belemmerend voor lokale woningzoekenden en CPO-initiatieven. Bovendien wordt het voordeel of belang gemist dat is gebaat bij het opnemen van regels over fasering. Bij de daadwerkelijke uitgifte krijgt de fasering nadere uitwerking. Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan;
- j. In bijlage 2 bij de motivering van het plan is het bodemonderzoek opgenomen. Hoofdstuk 5 daarvan bevat de samenvatting, conclusie en het advies. Daarin is vermeld dat de aangetroffen (licht verhoogde) waarden in het grondwater geen aanleiding zijn voor aanvullend onderzoek, aangezien er vanuit historisch onderzoek geen aanleiding is specifieke (vervuilings)bronnen te verwachten. De aangetroffen waarden vormen geen risico voor de gezondheid en de bodem is geschikt voor het gebruik als woonpercelen. De betreffende

waarden vormen geen belemmering voor de planvorming. Bovendien zullen te zijner tijd bij het aanvragen van de omgevingsvergunningen voor de diverse woningen nog bodemonderzoeken worden uitgevoerd waarmee deze conclusies kunnen worden geverifieerd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan;

- k. Een aanvullend ecologisch onderzoek is verricht naar de mogelijke negatieve effecten op NNN-gebieden. De resultaten hiervan worden verwerkt in het plan en hiermee wordt rekening gehouden. De rapportage wordt bijgevoegd als bijlage bij de motivering.
- l. Door Ecogroen is een aanvullende Natuurtoets uitgevoerd. Zie de beantwoording van de zienswijze onder punt k. hierboven;
- m. In het TAM-omgevingsplan is er onderscheid gemaakt in Groen, Water en Natuur. Binnen die functies is een inrichting met beschermde soorten mogelijk. Bij de inrichting openbare ruimte door de gemeente, die de gronden in eigendom heeft, worden de maatregelen die Ecogroen voorstelt, in acht genomen. Hiervoor zijn middelen gereserveerd en er is geen sprake van belemmeringen. Op die manier wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen. Het is vaste jurisprudentie dat dit dan geen borging in de regels meer behoeft. Verwezen wordt naar de uitspraak van 21 december 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3384 waarin o.a. verwezen wordt naar de uitspraak van 23 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:784. Desalniettemin kunnen externe omgevingsfactoren (van het buiten het plangebied, zoals weersinvloeden en depositie van stoffen door de lucht of door water afkomstig van elders e.d.) mede bepalen of een soort ter plaatse kan overleven of niet. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan
- n. Door een onafhankelijk deskundig bureau is aanvullend onderzoek verricht naar mogelijke negatieve effecten op NNN-gebieden. De resultaten worden verwerkt in het plan en hiermee wordt rekening gehouden. De rapportage wordt als bijlage bij de motivering gevoegd. Met het in acht nemen van de resultaten is zeker gesteld dat geen negatieve effecten optreden.
- o. De Raaf is mogelijk door Ecogroen niet opgemerkt tijdens het veldbezoek en/of de bureaustudie. De Raaf nestelt in hoge bomen en heeft een leefgebied dat bestaat uit bossen, heide en (extensieve) landbouwgebieden. Voor het zoeken van voedsel bestrijken ze grote afstanden. Het landbouwperceel waar de woningen gebouwd gaan worden, vormt geen essentieel leefgebied voor de raaf. Wel kan de ontwikkeling van het plangebied mogelijk voor verstoring van NNN-waarden (van de houtwal en de Oostermaat) zorgen (bijvoorbeeld door meer betreding door bewoners van de wijk). Met het aanvullend onderzoek is beschouwd hoe dit kan worden voorkomen en de maatregelen worden genomen.

Conclusie

Mede naar aanleiding van de ingebrachte punten onder k, l, m, n en o is door een onafhankelijk deskundig bureau aanvullend ecologisch onderzoek gedaan. Met de resultaten wordt rekening gehouden in en bij uitwerking van het plan. De rapportage wordt opgenomen als bijlage bij de motivering.

2.1 Nagekomen reacties (geen zienswijzen):

- A. Het aangegeven bouwblok voor de rug aan rug woningen aan de noordzijde van het plan geeft geen ruimte om de woningen een kwartslag te draaien, dat vanwege zonlicht gunstiger is. Om dit mogelijk te maken zijn ruimere bouwvlakken nodig.
Beantwoording: *Het hoeft niet te gaan om rug-aan-rugwoningen. Hier kunnen ook rijwoningen met smalle beukmaat worden gerealiseerd. Binnen de aangegeven ruimte is het aan de CPO-groep, dan wel de ontwikkelaar van het bouwplan om een passend ontwerp te bedenken. Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.*
- B. Op het middenvlak aan de noordzijde van het plan zijn 3 blokken rijwoningen middeldure koop ingetekend. Het gaat om 14 middeldure verandawoningen zonder tuin. Er zijn slechts 5 middeldure koopwoningen met tuin. Verzocht wordt om de mogelijkheid te beschouwen om 1 blok om te ruilen met een blok huurwoningen met tuin.
Beantwoording: *De uitstraling van een rij sociale huurwoningen is niet uitwisselbaar met die van de verandawoningen in het middengebied. Zo is sprake van een andere bouwhoogte en bouwmassa, uitgaande van het programma van eisen van De Marke. Bovendien is bij verandawoningen sprake van treden voor de toegang van de veranda naar het waterretentiegebied en is er geen achterom. Dit heeft te maken met de benodigde waterberging in dit deel van het plan. In dit plan zijn sociale huurwoningen bewust gesitueerd met de tuinzijde naar de richting van de houtwal, zodat het onderhoud en beheer van die*

tuinen niet direct invloed heeft op de beleving van de openbare ruimte. Voor verandawoningen geldt dat deze eenzijdige uitstraling hebben. Dit kenmerk is van wezenlijk belang voor het kunnen garanderen van de beoogde ruimtelijke en beeldkwaliteit in en rond de centraal gelegen weide. De verandawoningen hebben een kaveloppervlak ten minste 107 m². Wanneer het maximale bebouwingspercentage wordt aangehouden in combinatie met een gemiddelde woningdiepte van 9m, dan blijft op het kavel een ruimte van ten minste 30m² beschikbaar voor een privé terras/veranda aan de achterzijde van de woning. Aan het verzoek wordt dan ook niet tegemoet gekomen.

3 Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan is ambtelijk nogmaals gecontroleerd. Hieruit komen een aantal omissies naar voren, die hersteld dienen te worden:

- A. De functie Water bevat Bouwregel 23 en bouwregel 25. Hoewel de bouwregels over elkaar zijn gelegd is dit hier nog niet conform de standaard wijze van bestemmen van de gemeente Deventer gedaan voor de functies Water en Groen. Dit wordt aangepast, waarbij de functie Water ook komt te liggen op de taluds met de functie Groen;
- B. Wonen – Lettele Oost met Bouwregel 16 -Lettele Oost; Gelet op het detailniveau van het plan kunnen de niet-woonfuncties uit artikel 16.1 geschrapt worden: b, c, d, e, f, g, k en l. In het noordelijk plandeel, waar sba-6 van toepassing was, worden de functies Wonen en Groen over elkaar gelegd, echter zonder Bouwregel – 25. De gewenste functies (groenvoorzieningen, paden, etc.) zijn dan mogelijk in dit noordelijk deel, waardoor (binnen kaders) een flexibele invulling mogelijk is. De bouwmogelijkheden blijven gelijk ten opzichte van het ontwerpplan, omdat alleen bouwregel – 16 – Lettele Oost hier van toepassing blijft. Het aantal woningen staat vast en de woningen kunnen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. Dit wijzigt dus ook niet ten opzichte van het ontwerpplan.
- C. Volgens Bouwregel 16 – Lettele Oost geldt standaard een maximum bebouwingspercentage van 60% tenzij op de kaart anders is aangeduid. Andere maximum bebouwingspercentages dienen dus op de kaart te worden aangeduid. Uitzondering vormt de bouwregel voor sba-6, aangezien deze bij wijze van uitzondering niet wordt gemeten over het bouwvlak, maar over het bouwperceel. Om die reden is het percentage van 50% voor sba-6 wél in de regels vervat. In de motivering wordt dit benadrukt. Overigens zijn de percentages per specifieke bouwaanduiding nader beschouwd en dit leidt tot het opnemen van de volgende maximum bebouwingspercentages op de kaart:
- sba 1 niet meer dan 50%
 - sba 2 niet meer dan 50%
 - sba 3 niet meer dan 80%
 - sba 4 niet meer dan 50%
 - sba 5 niet meer dan 70%
 - sba 6 niet meer dan 50% (niet op de kaart, maar in de regels)
 - sba 7 niet meer dan 70% ;
- D. In het ontwerp-plan is de specifieke bouwaanduiding - zichtlijn opgenomen. Deze specifieke bouwaanduiding en bijbehorende regels worden nu geschrapt. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat dit zo niet houdbaar is. Het open houden van de gronden door de gronden niet uit te geven is evenmin wenselijk. Afgezien wordt van de wens om de doorzichten te borgen. Vertrouwd wordt op dat toekomstige bewoners de kwaliteit in het gebied zelf willen behouden, waaronder het behoud van dorps doorzichten;
- E. Het werken met de specifieke bouwaanduiding 1 tot en met 9 maakt de regels lastig leesbaar. Deze worden aangepast als volgt:
Sba – vrijstaand 1 (tm 4)
Sba – aaneen 1 (tm 3)
Sba – rug-aan-rug en aaneen
Sba – twee-aaneen.
Artikel 19.2 b4: De regel wordt aangepast, zodat aaneen bouwen ook mogelijk is, dus zowel rug-aan-rug als aaneen;
- F. Aan de regels wordt toegevoegd dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports ter plaatse van sba-1, sba-2, sba-4, sba-5, sba-8 en sba-9 op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- G.. Artikel 19.2.d. Voor Sba 1 en Sba 2 was niet bepaald wat de minimale of maximale afstand is van de naar de weg gekeerde gevel tot de voorste bouwgrens. De afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de voorgevelbouwgrens mag ter plaatse van de aanduiding:
- sba 1 niet meer bedragen dan 2 m;
 - sba 2 niet meer dan 2 m;
 - sba 3 niet meer dan 2 m;
 - sba 4 niet meer dan 1 m;
 - sba 5 niet meer dan 2 m;
 - sba 6 niet van toepassing, vrije indeling mogelijk;

- sba 7 niet meer dan 2 m;
- sba 8 niet meer dan 1 m;
- sba 9 niet meer dan 1 m.

In de begrippen wordt opgenomen: **1.x voorgevel-bouwgrens**

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde bouwgrens dan wel de bouwgrens gelegen ter plaatse van de op de verbeelding aangeduide 'specifieke bouwaanduiding - voorgevel';

Artikel 19.2.c1 wordt geschrapt.

De regel betreft de naar de weg gekeerde gevel(s) en de voorste bouwgrens aan de wegzijde.

- H. Voor Sba-5, 6, 7 en 8 was geen maximale oppervlakte van het hoofdgebouw bepaald. In die gevallen geldt er geen maximale oppervlakte, anders dan die van het vlak op de kaart. Voor sba 5, 7 en 8 is het maximum bebouwingspercentage mede bepalend voor de bouw mogelijkheden. In de motivering (juridische planbeschrijving) wordt dit kort toegelicht.
- I. Artikel 19.2 g. De mogelijkheid wordt opgenomen voor een extra tweekapper op de PO kavels in het noordelijk plandeel (meest noord-west) naast de grote parkeercoffer in plaats van twee vrijstaande woningen. Deze kavels kunnen samen wat kleiner ten gunste van meer ruimte voor een vrijstaande woning in de bocht van de weg aan het brinkje. Zo wordt aan de wens tegemoet gekomen om meer tweekappers mogelijk te maken - in totaal 4 van de 13 woningen. Dit wordt op de kaart en in het beeldkwaliteitsplan aangepast.



- J. In de Verordening fysieke leefomgeving is voor hemelwaterberging 20mm opgenomen, waarover goed is nagedacht én dat nu onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Deze blijft gelden voor de kavels van woningen. Uit het specifiek voor deze locatie opgestelde Waterhuishoudelijk plan en de in afstemming met het Waterschap is echter ook vereist dat 80mm/m² hemelwater kan worden geborgen. Dit laatste is verankerd in artikel 11.4. In de motivering van het plan zal dit worden benadrukt.
- K. De definitie van een sociale koopwoning komt te luiden als volgt: "koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot maximaal 250.000,- euro (prijsspeil 2024)". Artikel 1 lid 63, lid 64 en lid 65 worden geschrapt. Het verdwijnen van het onderscheid tussen sociale koopwoningen laag, midden en hoog komt voort uit de prijsgrenzen zoals die worden gehanteerd in het recent door het college vastgestelde volkshuisvestingsprogramma. Artikel 23.1.1.c. blijft behouden, met de bepaling dat *minimaal 20% van de woningen moet bestaan uit sociale koopwoningen*. De regels over (collectief) particulier opdrachtgeverschap blijven behouden. Artikel 21.1.3 stelt regels over de instandhoudingstermijn van dit woningtype. De toewijzing op basis van inkomensniveau en instandhoudingstermijn is vastgelegd in de [Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019](#). Vanwege een ommissie in de Huisvestingswet 2014 ontbreekt de juridische grondslag om sociale koopwoningen, op basis van de doelgroepenverordening, toe te wijzen aan een doelgroep. Ook voor de instandhoudingstermijn ontbreekt deze juridische grondslag in de doelgroepenverordening. Voor Deventer betekent dit dat het deel van de doelgroepenverordening dat toeziet op het toewijzen van sociale koopwoningen aan een inkomensdoelgroep én het deel dat toeziet op de instandhoudingstermijn van sociale koopwoningen onverbindend zijn en komen te vervallen. Vanwege het ontbreken van de juridische grondslag komen de volgende artikelen in het omgevingsplan te vervallen: Artikel 23.1.2.b, c en d worden geschrapt. Artikel 23.1.3.b. wordt geschrapt. In de motivering kan overal waar "goedkope" in relatie tot koopwoningen staat, worden vervangen door "sociale".
Sinds 1 januari 2024 is het op basis van de gewijzigde Huisvestingswet wél mogelijk de toewijzing en instandhouding van sociale koopwoningen te regelen. Dit kan door regels te stellen in een Huisvestingsverordening. De gemeente Deventer is bezig met de aanpassing

van de Huisvestingsverordening. De toewijzing en instandhouding van sociale koopwoningen wordt hierin meegenomen. Bij toekomstige woningbouwprojecten, na vaststelling van de gewijzigde huisvestingsverordening, wordt de toewijzing en instandhouding wel toegepast. In dit specifieke geval, de woningbouwontwikkeling in Lettele, gaat het om een ontwikkeling van gemeentegrond. Binnen onze (juridische) mogelijkheden brengen we sturing aan om ervoor te zorgen dat de woningen ook bij de beoogde doelgroep terechtkomen. Dit beogen we onder andere door:

- Waar mogelijk en wenselijk maken we bij projecten afspraken met ontwikkelaars om een inkomenstoets te doen bij verkoop van sociale koopwoningen;
- Het opnemen van een zelfbewoningsplicht van 5 jaar bij de verkoop van nieuwbouwwoningen onder de NHG-grens.

Artikel 23.1.2, lid 3 en 4 worden geschrapt.

- L. Bij sba-8 komen hagen op particulier terrein. Die grond wordt bij de woonkavel betrokken. De functie (bestemming) van die strookjes wijzigt van Verkeer naar Wonen.
- M. In de motivering en het dictum dient te worden vermeld dat besloten is “*Geen milieueffectrapportage op te stellen, omdat er bij de uitvoering van het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast nummer 119) Lettele geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten*”.
- N. Vanwege de jurisprudentie over de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op gronden met een agrarische functie en de consequenties hiervan voor gevoelige functies is er sprake van voortschrijdend inzicht: binnen een strook met een breedte van 50 meter afstand tot het plangebied voor gronden met een agrarische functie moet worden geregeld dat het niet toegestaan is om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. De betreffende gronden behouden de geldende agrarische bestemming, maar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is niet langer toegestaan. Voorts wordt aan het omgevingsplan toegevoegd dat:

Activiteit toepassen gewasbeschermingsmiddelen

1. Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing op de gronden met de functieaanduiding ‘milieuzone – gewasbeschermingsmiddelen’

2. Motief

De regels in dit artikel worden gesteld ter bescherming van de gezondheid.

3. Normadressaat

De regels in dit artikel gelden voor degene die gewasbeschermingsmiddelen toepast ter bescherming van gewassen en het bestrijden van onkruid, ongedierte en ziekten.

4. Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gewasbeschermingsmiddelen toe te passen binnen 50 m van een driftgevoelig object.

5. Uitzonderingen op vergunningplicht

Het vierde lid is niet van toepassing op gewasbeschermingsmiddelen die niet machinaal worden toegepast.

6. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning bedoeld in het vierde lid kan worden verleend indien drift van gewasbeschermingsmiddelen op driftgevoelige objecten is uitgesloten.

7. Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om de omgevingsvergunning bedoeld in het vierde lid wordt in ieder geval een zorgvuldig locatiespecifiek onderzoek overgelegd, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan het zesde lid. Het locatiespecifiek onderzoek geeft in ieder geval inzicht in:

- a. De toegepaste gewasbeschermingsmiddelen, inclusief verwijzing naar het toelatingsbesluit van het College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Ctgb);
- b. De toegepaste techniek, inclusief driftreductie ten opzichte van referentietechnieken als bedoeld in tabel 4.723c van het Besluit activiteiten leefomgeving, de hoogte van de spuitdoppen en de spuitdruk;

- c. Het te beschermen gewas, aangeduid op een situatietekening met vermelding van soort en hoogte;
- d. Toegepaste methoden om drift te reduceren, anders dan door middel van technieken bedoeld onder b;
- e. Aannames en uitgangspunten ten aanzien van weersomstandigheden en rijsnelheden;
- f. Overige relevante aspecten, waaronder beperkingen voortvloeiend uit wet- en regelgeving zoals het Besluit activiteiten leefomgeving.

8. Maatwerkvoorschriften

De omgevingsvergunning bedoeld in het vierde lid wordt verleend voor eenmalige of voor herhaalde toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. De omgevingsvergunning kan alleen voor herhaalde toepassing van gewasbeschermingsmiddelen worden verleend, als bij elke toepassing wordt voldaan aan het zesde lid, zoals onderbouwd met het onderzoek bedoeld in het zevende lid. Van herhaalde toepassing is geen sprake als de toepassing afwijkt van het onderzoek bedoeld in het zevende lid.

Begrippen

Gewasbeschermingsmiddel

Gewasbeschermingsmiddel als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van verordening (EG) 1107/2009;

Driftgevoelig object

Gebouw en grond waar langdurig mensen verblijven, zoals woningen (inclusief bijgebouwen en tuinen bij woningen), recreatiewoningen, recreatieverblijven, scholen en kantoren.

Ook het overgangsrecht wordt aangepast, opdat het blijven gebruiken van de middelen niet langer is toegestaan. Ook de toepassingsbereikbepaling in artikel 5 wordt hiervoor aangepast.

- O. Aan artikel 16.2.2. (voorwaardelijke verplichting hagen) is het wenselijk om toe te voegen dat de hagen onder deze verplichting allereerst “worden aangelegd”..., onderhouden en in stand gehouden. Behalve een maximumhoogte is ook een minimumhoogte gewenst van 80 cm ;
- P. In het ontwerp Beeldkwaliteitsplan is een verouderde kaart opgenomen van het (concept) ontwerp TAM-Omgevingsplan. Hierin wordt de definitieve versie van de verbeelding verwerkt. Ook elders in het Beeldkwaliteitsplan worden de tekeningen van het stedenbouwkundig plan worden geactualiseerd en teksten waar nodig aangepast o.a. aan de exacte begrenzing van het NNN-gebied. De aanpassing van de begrenzing van het NNN-gebied wordt ook verwerkt op de verbeelding van het TAM-omgevingsplan. Gronden die hiertoe behoren en binnen het plangebied liggen, krijgen de functie Natuur;
- Q. Op basis van voortschrijdend inzicht zal aan het Beeldkwaliteitsplan een voorblad worden toegevoegd dat voldoet aan de standaard van het DROP. Zie bijlage 3 van deze Reactienota;
- R. Abusievelijk was een verouderde puntenlijst Natuurinclusief Bouwen aan de regels toegevoegd. Deze wordt vervangen door de lijst die is opgenomen als bijlage 2 bij deze Reactienota Zienswijzen.
- S. Ook ter plaatse van de rug-aan-rug-woningen uit het ontwerp plan wordt de calamiteitenontsluiting op de verbeelding aangegeven.
- T. Bij sba-7 is de grens van de functie groen bij het meest westelijke bouwvlak parallel gelegd aan het bouwvlak, zoals dat ook het geval is bij de andere bouwvlakken in sba-7.
- U. In een aantal bouwvlakken ontbrak per abuis de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ op de verbeelding. Dit is hersteld.
- V. In de regels is toegevoegd (in artikel 19.4 onder a) dat carports niet zijn toegestaan ter plaatse van sba-3, 6 en 7.
- W. In artikel 19.5.1 werd abusievelijk verwezen naar artikel 21.3 in plaats van naar artikel 19.2 en 19.3. Dit is aangepast.
- X. In artikel 12.2.1 en 16.3.1 is de aanhef aangepast om deze beter aan te laten sluiten op de systematiek van de omgevingswet.
- Y. De koppen van artikel 18.2, 19.5 en 21.4 zijn aangepast naar ‘Overige bouwregels’. Dat sluit beter aan op de systematiek van de omgevingswet.
- Z. De koppen en aanhef van artikel 18.2.1, 19.5.1 en 21.4.1 zijn aangepast om deze beter aan te laten sluiten op de systematiek van de omgevingswet.
- AA. In artikel 19.3, lid e, onder 1 was abusievelijk een afwijkende bouwhoogte opgenomen voor vrijstaande bijgebouwen ter plaatse van sba-7. Ter plaatse van sba-7 zijn vrijstaande bijgebouwen echter niet toegestaan. De verwijzing naar sba-7 is daarom geschrapt.
- AB. Er is een nieuw geuronderzoek uitgevoerd naar de geurbelasting van veehouderijen op het nieuwe woongebied Lettele-Oost. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de

motivering en het onderzoek is als bijlage bij de motivering gevoegd, ter vervanging van de cumulatieve geurberekening die bij het ontwerp gevoegd was.

AC. Op onderdelen is de motivering geactualiseerd.

Het bestuur wordt voorgelegd het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen en de procedure voort te zetten. De besluiten voldoen aan de eisen die de wet stelt en zijn zorgvuldig tot stand gekomen. Hoewel het aantal wijzigingen relatief groot lijkt, gaat het vooral om herstel van omissies en kleine aanvullingen of verbeteringen. De opzet van het plan blijft voor het overgrote deel ongewijzigd. Om die reden behoeft het plan niet opnieuw in ontwerp te worden gepubliceerd en ter inzage te worden gelegd.

4 Overlegreacties ontwerp TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong.(naast nummer 119) Lettele en beeldkwaliteitsplan

In het kader van het vooroverleg is het ontwerp TAM Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast nummer 119) Lettele verzonden aan de Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Hierop zijn reacties ontvangen.

Overlegreactie Provincie Overijssel:

1. Op 5 augustus 2024 is door de Provincie Overijssel aangegeven dat dit plan binnen het ruimtelijke beleid van de provincie past en er geen aanleiding is voor het indienen van een zienswijze.

Reactie:

Wij zijn verheugd dat het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast nummer 119) Lettele met bijbehorende documenten geen aanleiding geeft voor een reactie en bedanken voor de samenwerking..

Conclusie:

De overlegreactie vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Overlegreactie Waterschap Drents Overijsselse Delta

1. Het Waterschap merkt op dat de watertoetsprocedure vooral gaat om de afstemming tussen gemeente en waterschap en de gezamenlijke uitwerking van uitgangspunten en ontwerpen. Er is tijdig overleg geweest met het waterschap, maar het Waterhuishoudkundig plan van Hoogstraat is niet voor de TAM-procedure aan het waterschap voorgelegd en hier zijn nog opmerkingen op. Het Waterschap verzoekt de documenten aan te passen en aan te vullen. Het ontwerpplan is een stap in de watertoetsprocedure, niet het sluitstuk. Het waterschap moet ook bij de detailuitwerking betrokken worden.
Reactie: Wij betreuren de miscommunicatie hierover. Naar aanleiding van dit bericht is contact opgenomen en afgestemd. Waar nodig worden aanpassingen aangebracht.
2. Het Waterschap was nog niet akkoord met het ontwerpplan aangezien het waterhuishoudkundig plan nog niet is getoetst. De onderbouwing van de uitgangspunten moet in de motivering worden toegelicht.
Reactie: Wij betreuren dat deze afstemming niet naar wens is verlopen. De motivering wordt aangepast.
3. De kleine watergang dwars door het gebied (oost-west) in de figuur op pagina 75 is geen A-watergang meer en mag uit de figuur verwijderd. Gelet op dat natuurvriendelijke oevers en verplaatsing beoogd zijn, moet onderbouwd worden dat de afwatering van omliggende gebieden niet beperkt mag worden, of dat er geen toename van wateroverlast in omliggende gebieden.
Reactie: Bedankt voor deze informatie. Dit wordt aangepast in de motivering en het waterhuishoudkundig plan.
4. Op pagina 76 staat dat in het besluitgebied 80mm berging gerealiseerd moet worden, maar dit moet 80 mm/m² verharding zijn. Ook in paragraaf 5.16.4 en in de regels aanpassen svp.
Reactie: De maat mm/m² wordt aangepast in de toelichting
5. Verzocht wordt om 5.16.3 aan te vullen. Op basis van het waterhuishoudkundig rapport en ontwerp wordt het waterschap betrokken bij de detailuitwerking.
Reactie. Dit wordt aangepast.
6. Op de verbeelding is enkel het wateroppervlak voor water bestemd. Voorgesteld wordt om ook taluds en onderhoudsstroken en het middengebied met waterberging voor water te bestemmen.

Reactienota zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast nummer 119)
Lettele en beeldkwaliteitsplan

Reactie: Binnen onze systematiek van bestemmen kunnen bestemmingen over elkaar liggen en zo kunnen Groen en Water tegelijk gelden voor gronden. Het voorstel wordt overgenomen en de verbeelding wordt aangepast. Daarbij wordt Water ook op de taluds gelegd, niet op onderhoudsstroken.

7. Het waterhuishoudkundig plan is aanleiding voor de volgende opmerkingen:

Pagina 15, 4.4:

- Ik mis een tekening waarop de locatie van waterbergende fundatie is aangegeven.
- Graag een check in hoeverre de wadi's tijdens neerslag gelijkmatig worden gevuld.
- kan er uitleg komen hoe de waterbergende fundatie en wadi's worden beheerd? (frequentie en werkwijze)
- Is er (nood)afvoer mogelijk van wadi 1 naar wadi 2 met het oog op maaiveld hoogte?
- Is er bij extreme neerslag afvoer altijd mogelijk van wadi's naar watergang? Zijn deze watergangen dan niet te vol, of kan er zelfs water vanuit de watergangen naar de wadi's stromen?

Pagina 19 vuilwaterriool

- Graag een tekening van het vuilwaterriool met gemaal en persleiding (incl. lozingspunt op bestaande riolering).

Reactie: Deze vragen en opmerkingen zijn in overleg met u en Bureau Hoogstraat beantwoord en het waterhuishoudkundig plan en de motivering worden waar nodig aangepast. Dit zijn opmerkingen en vragen die in de fase van detailuitwerking verder worden uitgewerkt. Deze maken geen onderdeel uit van het ontwerpplan.

8. Voor het aspect hydrologie zijn de geadviseerde ontwerphoogtes van belang (minimaal 0,20m boven GHG), de verbondenheid en eventuele overstort. Neemt de gemeente dit advies over?

Reactie: Binnen het plan wordt voldaan aan de bergingseisen en maximale afvoereisen van het waterschap. Daarbij is bij de wadi's aandacht voor de onderlinge verbondenheid en de mogelijkheid tot overstort. De precieze inrichting zal in de vervolgfase nader worden uitgewerkt in samenspraak met de gemeentelijk waterbeheerder en het waterschap.

9. Het waterschap heeft enkele technische uitgangspunten vermeld, die kunnen worden overgenomen in de uitgangspunten. Bovendien is een k-waarde onderzoek geadviseerd.

Reactie: Deze uitgangspunten worden overgenomen. Een k-waarde-onderzoek is verricht en hiermee is gerekend in het waterhuishoudkundig plan.

10. Een breedspoor-onderhoudsroute is in dit plan wenselijk, wat blijvend 5 meter obstakelvrij (horizontaal en verticaal) inhoudt.

Reactie: In overleg met het waterschap zal bij de detailuitwerking van dit plan worden bepaald of voor de A-watergang een breedspoor-onderhoudsroute komt of dat dit een smalspoor-onderhoudsroute blijft. Dit in verband met de locatie van de nieuwe bomen aan de west- of oostzijde van de watergang.

11. Voor de toegankelijkheid van de onderhoudsroute is een vrije in-en uitrit nodig. Aan de noordkant s.v.p. een verbinding maken naar de openbare weg (halfverharding Achterhoeks padvast).

Reactie: hierin wordt voorzien bij het ontwerp voor de inrichting van het openbaar gebied.

12. Het waterschap vindt de rietkraag aan de oostkant van de watergang niet wenselijk met het oog op woekering en het ontnemen van zicht op de watergang bij onderhoud.

Deze rietkraag blijft in het beeldkwaliteitplan met het oog op het kunnen behalen van de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

13. De hoofdwatgang tussen Oerdijk en Korenkamp is tweezijdig smalspoor en dat blijft zo, maar de in- en uitrit a.u.b. vrij houden.

Reactie: Dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking.

14. Graag overleg over de voormalige A watergang die C watergang is geworden en in het plan een retentie voor open water wordt.

Reactie: De gemeente is hierover in overleg getreden met het Waterschap en Bureau Hoogstraat. De resultaten van dit overleg zijn verwerkt in het waterhuishoudkundig plan.

15. Wie wordt verantwoordelijk voor het onderhoud van dit tussengebied? Als de gemeente gaat beheren dan lijkt het goed dat ook het eigendom over gaat. Een gesprek met grondzaken is daar voor nodig. Opgemerkt wordt dat het alleen mogelijk is als de afwatering vanuit het achterland via een omweg geborgd blijft. Dit betreft vooral de terugslagklep.

Reactie: In overleg worden hierover afspraken gemaakt.

16. In het Waterhuishoudkundig plan worden de afspraken gemist, die zijn gemaakt over het herinrichten van de watergang tussen de nieuwbouwwijk en bestaande bebouwde kom van Lettele (profiel, verleggen van de watergang en afspraken beheer en onderhoud hiervan) en de herinrichting van het tussengebied (waar de C-watergang van ons ligt) en de wijze waarop

het achterland afvoert wanneer de nieuwbouwwijk met bergend tussengebied wordt gerealiseerd. In het waterhuishoudkundig plan s.v.p. de uitgangspunten opnemen die de afwatering voor de burens garanderen.

Reactie: Het waterhuishoudkundig plan wordt hierop aangevuld.

17. Voor Keten, beheer en Hydrologie is een detailuitwerking heel relevant, met name om te kunnen checken of de theorie uit het rapport ook daadwerkelijk in het gebied goed gaat functioneren. De bovenstaande vragen zijn bij de uitwerking heel relevant.

Reactie: bij de inrichting van het gebied zal ook worden afgestemd met het Waterschap, zodat deze uitwerking op geschikte wijze plaatsvindt.

Conclusie:

De overlegreactie vormt aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. Nader overleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden. In de motivering en het waterhuishoudkundig plan vinden meerdere aanpassingen en aanvullingen plaats.

Specifiek kan worden vermeld dat naar aanleiding van punt 3 in het waterhuishoudkundig plan (bijlage bij de motivering) wordt vermeld dat de A-watgang tot C-watgang is verworden. Naar aanleiding van punt 4 wordt 80mm/m² in de motivering opgenomen in plaats van 80 mm. De functies Groen en Water worden over elkaar gelegd waar het de watgang en taluds betreft, naar aanleiding van de opmerking onder punt 6. Voorts is mede vanwege het opgemerkte onder punt 9 de k-waarde van de bodem onderzocht en is daarmee bij de verdere uitwerking rekening mee gehouden in het waterhuishoudkundig plan. Op grond van punt 10, 11 en 13 worden de teksten over het onderhoudsspoor van watgangen aangepast in motivering, waterhuishoudkundig plan en hiermee wordt in de uitwerking rekening gehouden.

BIJLAGE 1. GEGEVENS INDIENERS ZIENSWIJZEN

BIJLAGE 2. NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Memo

Datum : 24 april 2024
Aan : Hendrik Meerbeek
Van : Erik Lam, Beleid
Onderwerp : Puntenlijst Natuur Inclusief Bouwen Lettele oost
Beleidsadvies Ecologie 2024: 081

Per themagebied (8x een rijtje en 14x vrijstaand of twee onder één kapper) zullen 15 punten gescoord moeten worden. Elke categorie maatregelen (kasten, tuin, dak/gevel) zal aan bod moeten komen. De maatregelen moeten duidelijk op tekening aangegeven worden en van de kasten zullen afbeeldingen toegevoegd moeten worden. Indien er gekozen wordt voor het toepassen van streekeigen soorten, moet dat van een plantlijst vergezeld zijn (geldt ook voor de wadi's en de natuurvriendelijke oever).

A = Rijtje woningen (= punten per rijtje)
B = Vrijstaand danwel Twee-onder-één kap

Maatregel	Punten per themagebied	
	A	B
Kasten		
Drie nestelgelegenheden voor Huismussen (aan de noordoost zijde) op tenminste drie meter hoogte.	2	2
Drie ingebouwde nestelgelegenheden voor Gierzwaluwen (aan de noordoostzijde). Op tenminste vijf meter hoogte. Er dient een vrije aanvliegroute te zijn (geen bomen, masten etc. voor de kasten).	1	1
Twee verblijfplaatsen realiseren onderin aangepaste dakgoot voor Huismussen en Gierzwaluw.	2	2
Één nestplaats creëren voor Spreeuwen.	1	1
Drie inbouwkraamkasten plaatsen voor vlermuizen, vanaf vier meter hoogte Én op de zuidwestzijde. Invliegopening minimaal 30 mm.	2	-
Één inbouwkraamkast plaatsen voor vlermuizen, vanaf vier meter hoogte Én op de zuidwestzijde. Invliegopening minimaal 30 mm.	-	2
De kast mag niet verlicht worden.		
Entreesteen voor vlermuizen toepassen in de gevel als toegang naar de spouw. De afmeting van de bereikbare spouw dient > 1,5 m ² te zijn. De entreesteen mag niet verlicht worden. Als locatie heeft de voorkeur de hoek van een gebouw.	2	2-
Één vlermuisverblijf achter gevelplaat of boeiboord realiseren. Deze locatie mag niet verlicht worden.	2	2
Tuin		
Vrijstaande muur rondom tuin gemaakt van prefab stapelstenen waarin grond en planten kunnen worden gezet. Deze muren zijn wel passeerbaar voor kleine dieren.	1	1

Reactienota zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast nummer 119)
Lettele en beeldkwaliteitsplan

Insectenhotel (bij groenvoorziening op zonnige plek) plaatsen. Afmeting 1,5x1,5 m.	1	1
Erfafscheiding maken die passeerbaar is voor kleine dieren (als Egels) per tuin. Aan de zijde van elke aangrenzende tuin of gangpad een opening van 15x15 cm op maainiveau.	1	1
Aanplant van voornamelijk (= 75%) streekeigen vaste planten, hagen, heesters en bomen in tuin per woning.	3	3
Aanplant van streekeigen soorten in de wadi's en in de natuurvriendelijke oever. De punten kunnen er dan voor elk rijtje woningen én de vrijstaande woningen danwel de twee onder één kappers, bijgeteld worden.	1	1
Dak/Gevel		
Groen garagedak of schuurdak (voornamelijk streekeigen soorten) toepassen. Dit kan ook op schuine daken gerealiseerd worden. Minimale oppervlakte vier vierkante meter.	4	4
Groene gevel tot 4 m hoog van voornamelijk streekeigen soorten. Op raampartijen etc. na is de gehele gevel bedekt.	3	3
Overig		
Lumineus idee dat wij niet genoemd hebben.		In overleg
Een keuze voor bomen, struiken en planten die genetisch uit de regio of Nederland komen én vooral bomen met een lokale selectie uit de rassenlijst bomen. De leveringsbon hiervan zal als bewijs overlegd moeten kunnen worden.		1
Een keuze voor plantmateriaal met een SKAL of Planet Proof keurmerk. De leveringsbon hiervan zal als bewijs overlegd moeten kunnen worden.		1

BELEIDSREGEL Beeldkwaliteit Lettele Oost

Intitulé

Beleidsregel Beeldkwaliteit Lettele Oost

De gemeenteraad van de gemeente Deventer,

Gelet op:

artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 4.19 van de Omgevingswet;

BESLUIT DE VOLGENDE BELEIDSREGELS VAST TE STELLEN:

De gemeenteraad van de gemeente Deventer;

gelezen het voorstel van [...] van [datum en nummer];

overwegende dat,

het gewenst is de beleidsregels op te stellen over de toetsing van omgevingsvergunningen en de beoordeling of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht; artikel 4.19 van de Omgevingswet ;

heeft het ontwerp na publicatie gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken;

b e s l u i t vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beeldkwaliteitplan Lettele Oost van de gemeente Deventer

Hoofdstuk 1. Inleiding

[...]

[Artikel [...]. Intrekking oude beleidsregel[s]

De [citeertitel oude beleidsregel[s]] [wordt **OF** worden] ingetrokken met ingang van de datum waarop deze beleidsregel[s] in werking [treedt **OF** treden].]

Artikel [...]. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel[s] [treedt **OF** treden] in werking op [datum].
2. Deze beleidsregel[s] [wordt **OF** worden] aangehaald als: [citeertitel beleidsregel[s]] van [de gemeente **OF** de provincie **OF** het waterschap] [organisatiennaam en eventueel jaartal].

Aldus vastgesteld door [naam bestuursorgaan] van [de gemeente **OF** de provincie **OF** het waterschap] [organisatiennaam] in de vergadering van [datum].

[Ondertekening]

3.