

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Loo Bettinkdijk (ong.)

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 8-04-2025
Notanummer	: 2025-234
Datum	: 8-04-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest, Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Concept maaktwerkadvis geluid VDH Kringsgroep Salland.pdf, Loo Bettinkdijk Beeldkwaliteitsplan.pdf, Ontwerpbesluit vaststelling TAM omgevingsplan Woningbouw Bettinkdijk, Loo.pdf, Planmerbeoordeling_Woningbouw Bettinkdijk Loo_v1_maart 2025.pdf, Stedenbouwkundig_plan_Bettinkdijk_Loo.pdf

Parafering

28-03-2025: Wethouder28-03-2025: Wethouder01-04-2025: Programmamanager

Agendering

* 02-04-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 03-04-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

8-04-2025

B & W d.d.: 8-04-2025

Besluit

1. Geen m.e.r.-procedure te doorlopen voor de woningbouwontwikkeling aan de Bettinkdijk in Loo;
2. Het ontwerp-maatwerkvoorschriftenbesluit m.b.t. het gebruiken van een alarmpistool gedurende de dagperiode (zoals opgenomen in de bijlage) vast te stellen
3. Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Loo Bettinkdijk (ong.)' incl. het ontwerp beeldkwaliteitsplan en ontwerp raadsbesluit voor de vaststelling vast te stellen;
4. Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Loo Bettinkdijk (ong.)' incl. het ontwerp beeldkwaliteitsplan en ontwerp raadsbesluit ter inzage te leggen conform artikel 16.30 Omgevingswet;
5. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad, incl. het ontwerp raadsbesluit voor de vaststelling.

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

In december 2021 stelde de gemeenteraad de routekaart Wonen & Voorzieningen Loo vast. De routekaart werd opgesteld in samenspraak met betrokken in Loo en beschrijft de woningbouwopgave voor de komende jaren. In de Routekaart is de locatie aan de Bettinkdijk aangewezen als voorkeurslocatie voor wonen. Na vaststelling van de Routekaart zijn gesprekken gevoerd met de grondeigenaar

over aankoop van de voorkeurslocatie. De aankooponderhandelingen zijn in de loop van 2023 afgerond. In december 2023 is een participatieproces gestart om te komen tot een stedenbouwkundig plan. Dit plan is in juni 2024 vastgesteld door het college. Daarna zijn de werkzaamheden gestart om een omgevingsplan op te stellen waarmee de woningbouw planologisch mogelijk wordt gemaakt. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en er hebben gesprekken met o.a. het waterschap en de provincie plaatsgevonden. Het omgevingsplan is nu gereed om samen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan als ontwerp ter inzage gelegd te worden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de bouw van 12 woningen op het perceel aan de Bettinkdijk in Loo wordt ingespeeld op de lokale woningbehoefte en een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid in Loo en het behoud van voorzieningen.

Kader

- * Voorkeursrecht ontwikkelingsgebied Loo voorkeursrecht gemeenten, raadsbesluit 29 september 2021
- * Intrekking voorkeursrecht overige deel van het perceel, raadsbesluit 17 april 2024
- * Routekaart Loo Wonen en Voorzieningen, raadsbesluit 22 december 2021
- * Besluit aankoopkrediet gronden, raadsbesluit 23 november 2023
- * Toezegging informatie verkoop sociale koopwoningen, raadsvergadering 10 mei 2023
- * Vaststelling grondexploitatie, raadsvergadering 3 juli 2024

Betrokken partijen en participatie

Provincie Overijssel

Bij de beoordeling van het plan, heeft de provincie aangegeven dat de ontwikkeling gezien moet worden als een ontwikkeling in de groene omgeving / buitengebied. Dit heeft tot gevolg dat er een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt verlangd. De afgelopen maanden zijn plannen uitgewerkt voor deze extra investeringen. Het gaat onder andere om een versterking van de landschappelijke inpassing en de waterberging rondom het plangebied. Deze punten zijn verwerkt in het omgevingsplan. Daarnaast wordt een ruimtelijke verkenning voor een (her)inrichting van een groenstrook langs de Schipbeek gestart. Dit vraagt nog afstemming met partijen in het gebied. De planologische procedure om de woningbouw aan de Bettinkdijk mogelijk te maken, hoeft hier niet op te wachten. Er zijn afspraken gemaakt met de provincie om dit los van dit omgevingsplan op te pakken. De provincie heeft aangegeven dat zij akkoord gaan met de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke verkenning, ook omdat er een maatschappelijk belang bediend wordt met de woningbouwplan. Namelijk het voorzien in goedkopen en betaalbare woningen.

Waterschap IJssel en Vecht

Met het waterschap zijn gesprekken gevoerd over de realisatie van voldoende waterberging voor het woningbouwplan. Dit overleg is afgerond en het waterschap heeft een positief advies gegeven.

VDH Kringgroep Salland

Ten oosten van het plangebied gebruik de hondenvereniging VDH Kringgroep Salland een perceel voor het trainen van Duitse herders. Deze activiteiten hebben invloed om de woningbouw voor wat betreft de aspecten geluid en licht. Vanwege het geluidsaspect zijn de woningen aan de oostzijde van het plangebied met de voorgevel richting het perceel van VDH gericht. Aan die zijde zullen ruimtes

gepositioneerd worden waar mensen minder lang verblijven. Denk aan bijvoorbeeld de hal, toilet en badkamer. Verder wordt de geluidsisolatie afgestemd op het geluid van VDH. Daarnaast worden maatwerkvoorschriften gesteld om o.a. te borgen dat VDH alleen tijdens de dagperiode in de noordoosthoek van het perceel mag schieten met een alarmpistool. Hiermee kan voldaan worden aan de geluidsnormen zonder dat dit de activiteiten van VDH beperkt. Verder blijkt uit het lichtonderzoek dat er aanpassingen gedaan moeten worden aan enkele lichtmasten op het terrein van VDH omdat die masten nu teveel lichthinder veroorzaken voor de woningen aan de oostzijde van het plangebied. Deze aanpassingen worden gedaan op kosten van de gemeente Deventer. Dit is besproken met VDH.

Toelichting op participatiebeleid

De bewoners van Loo en partijen zoals Werkgroep Bouwen aan Loo, zijn uitvoerig betrokken geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. Tijdens meerdere bijeenkomsten zijn wensen en bedenkingen opgehaald en is een terugkoppeling gegeven van de aanpassingen in het stedenbouwkundig plan naar aanleiding van deze wensen en bedenkingen. Bij de totstandkoming van het omgevingsplan is geen uitgebreid participatietraject doorlopen, omdat dit een juridische vertaling is van het stedenbouwkundig plan. Wel is de Werkgroep Bouwen aan Loo geïnformeerd over de voortgang en zullen de bewoners en andere geïnformeerd worden over de start van de procedure.

Argumenten voor en tegen

Beslispunt 1:

In de motivering van de omgevingsplanwijziging moet de haalbaarheid van de nieuwe ontwikkeling worden aangetoond en in dat kader vindt toetsing plaats aan de van toepassing zijnde milieuwetgeving, zoals opgenomen in de Omgevingswet (Ow) en het Omgevingsbesluit (Ob). Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling is aan te merken als een project als bedoeld in categorie J11 in bijlage V van het Ob, namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of de aanleg van parkeerterreinen'. Voor dit type project geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. De uitkomst van de m.e.r.-beoordeling is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het volgen van een m.e.r.-procedure is daarom niet nodig.

Beslispunt 2:

Uit het akoestische onderzoek is gebleken dat het maatwerkvoorschriftenbesluit noodzakelijk is om voor het aspect geluid in het TAM-omgevingsplan te kunnen motiveren dat er sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties zonder de activiteiten van VDH te beperken. Het maatwerkvoorschrift heeft betrekking op:

- * Het conform het Besluit kwaliteit leefomgeving niet toetsen van het maximale geluidniveau in de dagperiode;
- * Het toestaan van hogere langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus ter plaatse van de oostelijke rij woningen voor zover de standaardwaarden volgens het Bkl worden overschreden:
 - * Een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de avondperiode van maximaal 56 dB(A) op een waarneemhoogte van 4,5 meter;
 - * Een maximaal geluidsniveau in de avondperiode van maximaal 78 dB(A) op een waarneemhoogte van 4,5 meter.
- * Het aanwijzen van het noordoostelijke deel van het veld voor het gebruiken van het alarmpistool gedurende alleen de dagperiode;
- * Het niet hanteren van geluidvoorschriften tijdens onderhoudswerkzaamheden, anders dan grasmaaien, op ten hoogste 12 dagen per jaar.

Beslispunt 3:

Na de vaststelling van het stedenbouwkundig plan door het college in juni 2024 en de grondexploitatie door de gemeenteraad in juli 2024, zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en is het omgevingsplan opgesteld. Ook is een beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling opgesteld. Uit de onderzoeken is duidelijk geworden dat de realisatie van woningen aan de Bettinkdijk, haalbaar is. Met het omgevingsplan wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de lokale vraag naar woningen. Het programma bestaat uit 12 woningen, grotendeels in het goedkope en betaalbare segment (9 stuks), aangevuld met enkele woningen voor doorstromers (3 stuks). Daarnaast is de ruimtelijke opgave voor openbare voorzieningen en de landschappelijke inpassing vertaald in het omgevingsplan. Omdat er maatwerk wordt geleverd voor wat betreft de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en er een beeldkwaliteitsplan vastgesteld moet worden, zal het omgevingsplan vastgesteld moeten worden door de gemeenteraad.

Beslispunt 4:

Het ontwerp omgevingsplan moet op grond van de Omgevingswet voor zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid voor een ieder om tegen het ontwerp omgevingsplan zienswijzen in te dienen.

Beslispunt 5:

Uit de gesprekken met de provincie is duidelijk geworden dat dit woningbouw gezien moet worden als een ontwikkeling in het buitengebied. Het gemeentelijk beleid voor woningbouw in het buitengebied, Kansen uit Buiten, biedt geen vaste kaders voor een ontwikkeling als deze. Deze woningbouwontwikkeling moet gezien worden als maatwerk. Daarom zal de gemeenteraad te zijner tijd het omgevingsplan moeten vaststellen. Met de raadsmededeling wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken van de woningbouwontwikkeling en het vervolgproces.

Financiële consequenties en dekking

Op 3 juli 2024 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie voor de woningbouwontwikkeling aan de Bettinkdijk in Loo vastgesteld. De grondexploitatie geldt als financieel kader voor de verdere voorbereiding en uitvoering van het project. Met de vaststelling van de grondexploitatie geeft de raad de benodigde budgetten daarvoor vrij. Het stedenbouwkundig plan bevat de belangrijkste inhoudelijke uitgangspunten voor de grondexploitatie en dit is vertaald in het omgevingsplan. Het woningbouwprogramma en openbare ruimte zijn uitgewerkt in uitgeefbare- en niet uitgeefbare meters. Op basis daarvan zijn prognoses gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten. Tezamen met de plankosten en de planfasering vormt dit het financieel resultaat. Bovendien worden de eerder door de raad beschikbaar gestelde voorbereidingskredieten overgeheveld naar de grondexploitatie. Gedurende de looptijd van de grondexploitatie ontvangt de gemeenteraad tweejaarlijks een herziening van de grondexploitatie (inclusief risicoprofiel) en eventuele bijstelling van het verwachte grondexploitatieresultaat.

Het wijzigen van een omgevingsplan en het vaststellen van een maatwerkvoorschrift, kunnen invloed hebben op de gebruiksmogelijkheden en waarde van gronden. Daarbij zou er sprake kunnen zijn van schade die vergoed moet worden (nadeelcompensatie). Het is aannemelijk dat de voorliggende besluiten niet zorgen voor schade die vergoed moet worden. De woningbouw ligt op minimaal 40 meter van de dichtstbijzijnde woningen en de bouwhoogte is beperkt. Als er al schade zou ontstaan, dan zal deze waarschijnlijk niet het normaal maatschappelijk risico overstijgen. Ook worden de activiteiten van VDH niet onevenredig beperkt, het blijft goed mogelijk de gronden te gebruiken voor de huidige activiteiten.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden. Daarna wordt het ontwerp TAM-Omgevingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeentebblad en op de gemeentelijke website.

Aanpak en uitvoering

Het ontwerp vaststellingsbesluit en het ontwerp TAM-Omgevingsplan worden gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze op het plan indienen. Na afloop van de inzagetermijn worden het TAM-Omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan, samen met eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Het beeldkwaliteitsplan zal als beleidsregel conform artikel 4.19 Omgevingswet vastgesteld worden, aangezien het beeldkwaliteitsplan gebruikt wordt als toetsingskader voor omgevingsvergunningen.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Loo Bettinkdijk (ong.)		
Nummer	2025-234	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest, Wethouder Wijnhoud,
Team	DEV-PRO-WG	Datum	8-04-2025

Inleiding

In december 2021 stelde de gemeenteraad de routekaart Wonen & Voorzieningen Loo vast. De routekaart werd opgesteld in samenspraak met betrokken in Loo en beschrijft de woningbouwopgave voor de komende jaren. In de Routekaart is de locatie aan de Bettinkdijk aangewezen als voorkeurslocatie voor wonen. Na vaststelling van de Routekaart zijn gesprekken gevoerd met de grondeigenaar over aankoop van de voorkeurslocatie. De aankooponderhandelingen zijn in de loop van 2023 afgerond. In december 2023 is een participatieproces gestart om te komen tot een stedenbouwkundig plan. Dit plan is in juni 2024 vastgesteld door het college en in juli 2024 heeft de gemeenteraad de hierop gebaseerd grondexploitatie vastgesteld. Daarna zijn de werkzaamheden gestart om een omgevingsplan op te stellen waarmee de woningbouw planologisch mogelijk wordt gemaakt. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en er hebben gesprekken met o.a. het waterschap en de provincie plaatsgevonden.

Kader

- * Voorkeursrecht ontwikkelingsgebied Loo voorkeursrecht gemeenten, raadsbesluit 29 september 2021
- * Intrekking voorkeursrecht overige deel van het perceel, raadsbesluit 17 april 2024
- * Routekaart Loo Wonen en Voorzieningen, raadsbesluit 22 december 2021
- * Besluit aankoopkrediet gronden, raadsbesluit 23 november 2023
- * Toezegging informatie verkoop sociale koopwoningen, raadsvergadering 10 mei 2023
- * Vaststelling grondexploitatie, raadsvergadering 3 juli 2024

Kern van de boodschap

Het college heeft het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Loo Bettinkdijk (ong.) samen met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan als ontwerp ter inzage gelegd.

Met het omgevingsplan wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de lokale vraag naar woningen. Het programma bestaat uit 12 woningen, grotendeels in het goedkope en betaalbare segment (9 stuks), aangevuld met enkele woningen voor doorstromers (3 stuks). Er is in Loo veel belangstelling voor het bouwen van de woningen via CPO, hierover lopen gesprekken met o.a. de Werkgroep Bouwen aan Loo. Daarnaast is de ruimtelijke opgave voor openbare voorzieningen en de landschappelijke inpassing vertaald in het omgevingsplan.

Nadere toelichting

In december 2021 stelde de gemeenteraad de routekaart Wonen & Voorzieningen Loo vast. De routekaart werd opgesteld in samenspraak met betrokken in Loo en beschrijft de woningbouwopgave voor de komende jaren. In de Routekaart is de locatie aan de Bettinkdijk aangewezen als voorkeurslocatie voor wonen. In december 2023 is een participatieproces gestart om te komen tot een stedenbouwkundig plan. In het stedenbouwkundig plan is ontwerptechnisch uitvoering gegeven aan de routekaart. Het programma bestaat uit 12 woningen, grotendeels in het goedkope en betaalbare segment (9 stuks), aangevuld met enkele woningen voor doorstromers (3 stuks). Daarnaast is de ruimtelijke opgave voor openbare voorzieningen en de landschappelijke inpassing vertaald in het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan. De verwachting is dat de locatie voldoende ruimte biedt om op korte termijn aan de lokale vraag te voldoen. Ook is veel belangstelling gebleken voor bouwen via CPO.

Provincie Overijssel

Bij de beoordeling van het plan heeft de provincie aangegeven dat de ontwikkeling gezien moet worden als een ontwikkeling in de groene omgeving / buitengebied. Dit heeft tot gevolg dat er een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt verlangd. De afgelopen maanden zijn plannen uitgewerkt voor deze extra investeringen. Het gaat onder andere om een versterking van de landschappelijke inpassing en de waterberging rondom het plangebied. Deze punten zijn verwerkt in het omgevingsplan. Daarnaast wordt een ruimtelijke verkenning voor een (her)inrichting van een groenstrook langs de Schikbeek gestart. Dit vraagt nog afstemming met partijen in het gebied. De planologische procedure om de woningbouw aan de Bettinkdijk mogelijk te maken, hoeft hier niet op te wachten. Er zijn afspraken gemaakt met de provincie om dit los van dit omgevingsplan op te pakken. De provincie heeft aangegeven dat zij akkoord gaan met de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke verkenning, ook omdat er een maatschappelijk belang bediend wordt met het woningbouwplan. Namelijk het voorzien in goedkopen en betaalbare woningen.

Waterschap IJssel en Vecht

Met het waterschap zijn gesprekken gevoerd over de realisatie van voldoende waterberging voor het woningbouwplan. Dit overleg is afgerond en het waterschap heeft een positief advies gegeven.

VDH Kringgroep Salland

Ten oosten van het plangebied gebruikt de hondenvereniging VDH Kringgroep Salland een perceel voor het trainen van Duitse herders. Deze activiteiten hebben invloed op de woningbouw voor wat betreft de aspecten geluid en licht. Vanwege het geluidsaspect zijn de woningen aan de oostzijde van het plangebied met de voorgevel richting het perceel van VDH gericht. Aan die zijde zullen ruimtes gepositioneerd worden waar mensen minder lang verblijven. Denk aan bijvoorbeeld de hal, toilet en badkamer. Verder wordt de geluidsisolatie afgestemd op het geluid van VDH. Daarnaast worden in het omgevingsplan maatwerkregels opgenomen om te borgen dat VDH alleen tijdens de dagperiode in de noordoosthoek van het perceel mag schieten met een alarmpistool. Hiermee kan voldaan worden aan de geluidsnormen zonder dat dit de activiteiten van VDH beperkt. Verder blijkt uit het lichtonderzoek dat er aanpassingen gedaan moeten worden aan enkele lichtmasten op het terrein van VDH omdat die masten nu teveel lichthinder veroorzaken voor de woningen aan de oostzijde van het plangebied. Deze aanpassingen worden gedaan op kosten van de gemeente Deventer. Dit is besproken met VDH.

Participatie

De bewoners van Loo en partijen zoals Werkgroep Bouwen aan Loo, zijn uitvoerig betrokken geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. Tijdens meerdere bijeenkomsten zijn wensen en bedenkingen opgehaald en is een terugkoppeling gegeven van de aanpassingen in het stedenbouwkundig plan naar aanleiding van deze wensen en bedenkingen. Bij de totstandkoming van het omgevingsplan is geen uitgebreid participatietraject doorlopen, omdat dit een juridische vertaling is van het stedenbouwkundig plan. Wel is de Werkgroep Bouwen aan Loo geïnformeerd over de voortgang en zullen de bewoners en andere geïnformeerd worden over de start van de procedure.

Planologische procedure

Het omgevingsplan ligt samen met een beeldkwaliteitsplan als ontwerp gedurende een periode van 6 weken ter inzage. Na afloop van de procedure zullen eventuele zienswijzen worden beoordeeld en van antwoord voorzien. Omdat er maatwerk wordt geleverd voor wat betreft de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en er een beeldkwaliteitsplan vastgesteld moet worden, zullen het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

**Ontwerpbesluit van de gemeenteraad Deventer:
Vaststelling TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22I Loo Bettinkdijk (ong.)'**

Gelet op de motivering wijzigingsbesluit van het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22I Loo Bettinkdijk (ong.)' en de bij dit besluit gegeven nadere motivering, wordt besloten:

1. Het beeldkwaliteitsplan 'Bettinkdijk, Loo' vast te stellen;
2. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22I Loo Bettinkdijk (ong.)' vast te stellen. Dit TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM012-VG01 met bijbehorende bestanden.

ONTWERP

Geachte heer/mevrouw,

De gemeente Deventer is voornemens om aan de Bettinkdijk in Loo een 12-tal woningen te realiseren. Ten oosten van de woningbouwlocatie, heeft uw vereniging het perceel Bettinkdijk 3a in gebruik voor het trainen van (hoofdzakelijk) Duitse herdershonden. Uit het akoestisch onderzoek voor de woningbouwontwikkeling, blijkt dat uw activiteiten een geluidsinvloed hebben op de nieuwe woningen. Om de woningbouw mogelijk te maken en te voorkomen dat uw vereniging onnodig wordt beperkt in de activiteiten, is het noodzakelijk om voor uw vereniging met maatwerkvoorschriften af te wijken van de voorgeschreven geluidsregels. In deze brief sturen wij u het ontwerp besluit waarmee deze maatwerkvoorschriften worden vastgesteld.

Besluit

Wij zijn voornemens voor VDH Kringsgroep Salland aan de Bettinkdijk 3a in Loo maatwerkvoorschriften voor het aspect geluid op te stellen. U vindt de ontwerp-maatwerkvoorschriften in de bijlage. De locatie moet voldoen aan deze voorschriften.

Wij wijzen u erop dat maatwerkvoorschriften extra voorschriften zijn. Deze voorschriften gelden naast de bepalingen die op grond van wet- en regelgeving op uw bedrijf van toepassing zijn.

Publicatie

Het besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na dagtekening.

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen beroep instellen of een verzoek om voorlopige voorziening indienen tegen dit besluit. Daarover informeren wij u in de bijlage.

Toekomstige activiteiten

Wijziging uw activiteiten? Meld dit dan minimaal vier weken van tevoren via omgevingswet.overheid.nl. Dit maatwerkbesluit gaat namelijk over de nu bij ons bekende activiteiten. Wanneer de activiteiten wijzigen kan het zijn dat het maatwerkbesluit moet worden aangepast.

Toelichting

In de bijlagen vindt u de gevolgde procedure, voorschriften, overwegingen en rechtsmiddelen.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met de heer J. Huizing, telefoonnummer 0570-693783 of j.huizing@deventer.nl. Wilt u hierbij het zaaknummer 70417-2025 noemen?

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Deventer

Bijlagen:

1. Procedure
2. Voorschriften
3. Overwegingen
4. Rechtsmiddelen

Bijlage 1: Procedure

Het stellen van maatwerk is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Dit besluit wordt voorbereid en opgesteld met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het maatwerkvoorschriftbesluit wordt gelijktijdig met het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22l Loo, Bettinkdijk (ong.) ter inzage gelegd van ... tot en met Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer indienen tegen het ontwerpbesluit.

Gelet op artikel 4.8 van de Omgevingswet en artikel 22.45 van het omgevingsplan van de gemeente Deventer is de gemeente Deventer het bevoegd gezag om maatwerkvoorschriften op te stellen.

CONCEPT

Bijlage 2: Voorschriften

De locatie dient zich aan de volgende voorschriften te houden om eventueel geluidsoverlast te voorkomen en/of beperken:

- Conform het Besluit kwaliteit leefomgeving vindt voor uw activiteiten geen toetsing van het maximale geluidniveau in de dagperiode plaats;
- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de avondperiode, mag ter plaatse van de oostelijke rij woningen niet meer dan 56 dB(A) bedragen op een waarneemhoogte van 4,5 meter;
- Het maximaal geluidsniveau in de avondperiode, mag ter plaatse van de oostelijke rij woningen niet meer dan 78 dB(A) bedragen op een waarneemhoogte van 4,5 meter.
- Tijdens onderhoudswerkzaamheden, anders dan grasmaaien, worden ten hoogste 12 dagen per jaar geen geluidvoorschriften gehanteerd.
- Het gebruiken van een alarmpistool is alleen toegestaan gedurende de dagperiode en moet plaatsvinden binnen het hieronder roodomrande deel van uw terrein.



Bijlage 3: Overwegingen

Aanleiding

De gemeente Deventer is voornemens om aan de Bettinkdijk in Loo en 12-tal woningen te realiseren. Ten oosten van de woningbouwlocatie, heeft de vereniging VDH Kringgroep Salland (hierna: VDH) het perceel Bettinkdijk 3a in Loo in gebruik voor het trainen van (hoofdzakelijk) Duitse herdershonden. Uit het akoestisch onderzoek voor de woningbouwontwikkeling, blijkt dat de activiteiten van VDH een geluidsinvloed hebben op de nieuwe woningen. Om de woningbouw mogelijk te maken en te voorkomen dat de vereniging onnodig wordt beperkt in hun activiteiten, is het noodzakelijk om voor VDH met maatwerkvoorschriften af te wijken van de voorgeschreven geluidsregels.

Overwegingen

Voor de juiste overwegingen is een akoestisch onderzoek (ALCEDO, 23-09787.R02.V01, 24 oktober 2024) uitgevoerd. Voor het onderzoek is de invloed van geluid van alle activiteiten van VDH op de omgeving bepaald. De activiteiten op het buitenterrein betreffen trainingen voor de instructie van de geleider (begeleider van de Duitse Herdershond) en voor het africhten van Duitse Herdershonden (hierna: hond). Tijdens de training is van elke hond de geleider aanwezig en worden geleider en hond begeleid door een instructeur. Sommige geleiders nemen meerdere honden mee naar training. Het trainingsprogramma bestaat uit speuren, appél en pakwerk. Deze kunnen zowel in de dagperiode als in de avondperiode plaatsvinden. Verder vinden er onderhoudswerkzaamheden plaats, zoals grasmaaien en andere werkzaamheden.

Dagperiode

Gedurende de dagperiode is voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau sprake van een ruim toetsingskader en wordt enkel beoordeeld op de begane grond (1,5 meter hoog). Uit de resultaten volgens bijlage 3 van het akoestisch onderzoek blijkt dat in de dagperiode wordt voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB(A). De richtwaarde van 45 dB(A) wordt met 3 dB(A) overschreden. Dit is een geringe overschrijding.

Naast het Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt ook gekeken naar het maximale geluidsniveau. OP basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) vindt er voor de dagperiode geen toetsing van het maximale geluidsniveau plaats. Het Bkl is hiermee ruimer dan het tijdelijke deel van omgevingsplan Deventer. Op basis van artikel 22.63 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Deventer, mag het geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw, in de dagperiode niet hoger zijn dan 70 dB(A). Dit artikel is niet in overeenstemming met het Bkl en voldoet daarmee niet aan de instructieregels van het Rijk. Daarom wordt in dit maatwerkvoorschrift vastgelegd dat voor de activiteiten van VDH geen toetsing van het maximale geluidsniveau in de dagperiode plaatsvindt.

Vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies (hierna: ETFAL) aan locaties is wel gekeken naar het maximale geluidsniveau van de maatgevende activiteit in de dagperiode. Voor de dagperiode is dat het schieten met een alarmpistool. Op de eerstelijns (meest oostelijke) woningen is vanwege schietgeluid in de dagperiode sprake van een maximaal geluidsniveau van ten hoogste 82 dB(A) ter hoogte van de begane grond. Op de overige woningen varieert het niveau van 56 tot 77 dB(A) ter hoogte van de begane grond. Er is geen sprake van een formele overschrijding omdat in de dagperiode geen toetsing van het maximale geluidsniveau plaatsvindt. Wel wordt vanuit het oogpunt van ETFAL het schieten met een alarmpistool beperkt tot het noordoostelijke deel van het terrein. Hiermee wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de belangen van de toekomstige bewoners zonder de activiteiten van VDH te beperken.

Avondperiode

Uit het akoestisch onderzoek en de resultaten volgens bijlage 3 van dat onderzoek blijkt voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, dat gedurende de avondperiode op de eerstelijns woningen de richtwaarde van 40 dB(A) en de standaardwaarde van 45 dB(A) wordt overschreden. Op de overige woningen wordt voldaan aan de standaardwaarde, maar wordt de richtwaarde nog steeds overschreden.

Voor het bepalen van het maximale geluidsniveau in de avondperiode, is het blaffen van de honden van belang. Op de eerstelijns bebouwing is vanwege blafgeluid sprake van een maximaal geluidsniveau van ten hoogste 78 dB(A). Op de overige woningen varieert het niveau van 46 tot 68 dB(A). Hiermee wordt de

standaardwaarde van 65 dB(A) in de avondperiode overschreden met ten hoogste 13 dB(A). Het treffen van maatregelen, zoals het plaatsen van een geluidsscherm, leidt tot een geringe vermindering van het geluid. Er blijft dan echter nog steeds sprake van een overschrijding. Door het treffen van maatregelen aan de te bouwen woningen, zijn voldoende waarborgen te treffen waardoor daar sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Deze maatregelen worden vastgelegd in het omgevingsplan voor de nieuw te bouwen woningen. Om de activiteiten van VDH niet te beperken, is het noodzakelijk om voor VDH hogere langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus ter plaatse van de woningen voor zover de standaardwaarden volgens het Bkl worden overschreden. Dit is acceptabel omdat de activiteiten van VDH slechts op donderdagavond tussen circa 19:00 en 22:30 uur en zondagochtend tussen circa 09:00 en circa 14:00 uur wordt getraind. Het gaat dus slechts om een beperkte periode dat geluidhinder kan worden ervaren.

Voorschriften

Op basis van bovenstaande overwegingen gelden de volgende voorschriften:

- Conform het Besluit kwaliteit leefomgeving vindt voor de activiteiten van VDH geen toetsing van het maximale geluidniveau in de dagperiode plaats;
- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de avondperiode, mag ter plaatse van de oostelijke rij woningen niet meer dan 56 dB(A) bedragen op een waarneemhoogte van 4,5 meter;
- Het maximaal geluidsniveau in de avondperiode, mag ter plaatse van de oostelijke rij woningen niet meer dan 78 dB(A) bedragen op een waarneemhoogte van 4,5 meter.
- Tijdens onderhoudswerkzaamheden, anders dan grasmaaien, worden ten hoogste 12 dagen per jaar geen geluidvoorschriften gehanteerd.
- Het gebruiken van een alarmpistool is alleen toegestaan gedurende de dagperiode en moet plaatsvinden binnen het hieronder roodomrande deel van uw terrein.



Wettelijk kader

Artikel 22.45 van het omgevingsplan van de gemeente Deventer biedt de mogelijkheid om met maatwerkvoorschriften af te wijken van de standaard geluidvoorschriften.

Conclusie

Doordat de activiteiten van VDH slechts op 2 dagdelen van de week plaatsvinden, kan gesteld worden dat ondanks de berekende overschrijding er toch sprake is van een evenwichtige toedeling van de functies aan de locaties gedurende de trainingsmomenten.

Bijlage 4: Rechtsmiddelen

Beroep

Het besluit tot vergunningverlening wordt digitaal bekendgemaakt op www.overheid.nl.

Na de bekendmaking kunnen derde belanghebbenden (bijvoorbeeld uw burens) beroep instellen. U kunt dat ook doen, bijvoorbeeld als u het niet eens bent met ons besluit. De beroepstermijn duurt 6 weken en begint op de eerste dag na de verzenddatum van deze brief. Het beroepschrift moet worden ingediend bij Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Voorlopige voorziening

Als tegen de vergunning beroep wordt ingesteld en de indiener van het beroepschrift wil voorkomen dat het project direct wordt uitgevoerd, dan kan de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel gevraagd worden een voorlopige voorziening te treffen. Dit betekent dat de voorzieningenrechter wordt gevraagd om te besluiten dat u (nog) geen gebruik van de vergunning mag maken en dat u direct moet stoppen met de activiteit(en).

CONCEPT



Bettinkdijk Loo

Beeldkwaliteit

7 februari 2025 (concept)



Aanleiding



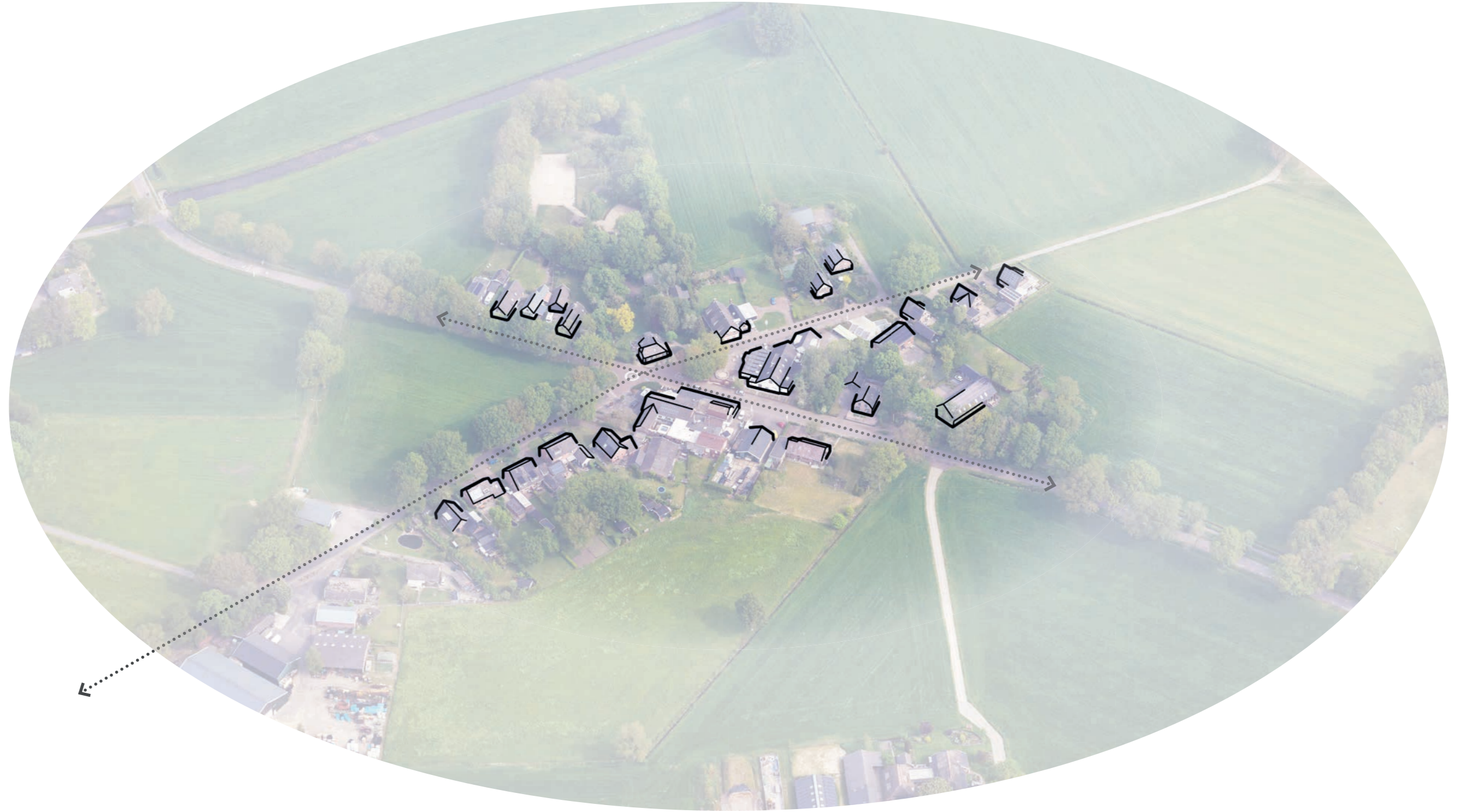
In 2020 startte de Gemeente Deventer met een inventarisatie van de woningbouwambities voor de dorpen en buurtschappen in de gemeente Deventer. Voor Loo werden deze ambities in 2021 verder uitgewerkt in de 'Routekaart Loo'. In de routekaart is de Bettinkdijk als voorkeurslocatie vastgelegd, met het doel om op korte termijn ca. 10 woningen te kunnen realiseren. Deze locatie werd van een aantal opties voor de eerste woningen als het meest geschikt geacht vanwege de ruimte voor een goede landschappelijke inpassing en de beperkte (planologische) belemmeringen. Voor het type woningen is aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar starterswoningen en gezinswoningen.

Voor de locatie is een stedenbouwkundig opzet gemaakt. De ontwikkellocatie ligt aan de Bettinkdijk, in het verlengde van de

bestaande lintbebouwing. De locatie is daarmee een van de entrees van Loo. Door een opzet als erven aan het lint kan de verkaveling zich als onderdeel van het lint met twee 'hoofdgebouwen' presenteren aan de Bettinkdijk. De achtertuinen liggen zoveel mogelijk beschut ten opzichte van de hondensportvereniging.

Een centrale ontsluiting zorgt voor efficiënt ruimtegebruik, en beperkt de benodigde hoeveelheid verharding. Dit komt ten goede aan zowel de financiële haalbaarheid als de ruimtelijke kwaliteit. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het directe zicht, achter de woningen en met ruimte voor afscherming met hagen of andere beplanting.





Welstandsnota: lintbebouwing

Loo valt volgens het welstandsbeleid in het gebied 'Lintbebouwing' (Welstandsnota Gemeente Deventer, 1 oktober 2014). Deze nota is opgesteld om ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving te waarborgen. Die ruimtelijke kwaliteit hangt samen met de kenmerken, die worden bepaald door zowel individuele gebouwen en bouwwerken als het totaalbeeld van de gebouwen en bouwwerken. Voor elk welstandsgebied gelden daarom specifieke regels die passen bij de ruimtelijke kenmerken van het gebied.

Ruimtelijke opzet

Lintbebouwing is hoofdzakelijk de bebouwing aan wegen waarlangs in de loop der tijd (vanaf circa 1900) bebouwing is ontstaan, veelal gebouwd door particulieren. Dat geldt ook voor de kern Loo. Kenmerkend zijn onder meer de open gebiedjes zowel voor als tussen de bebouwing (de onbebouwde delen van de tuin en de onbebouwde percelen tussen de woningen).

Gebouwkenmerken

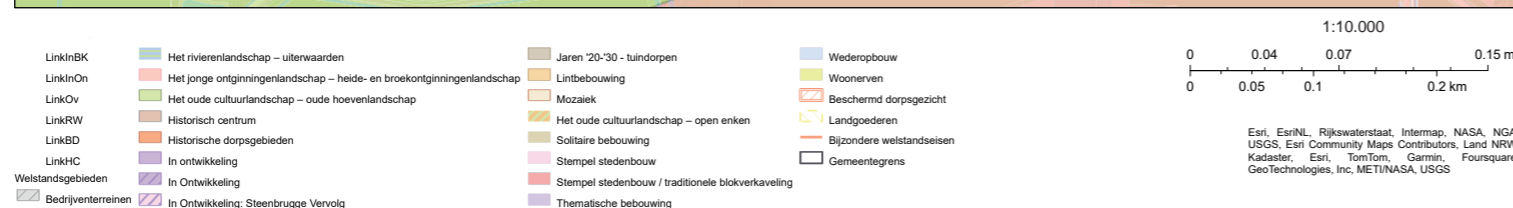
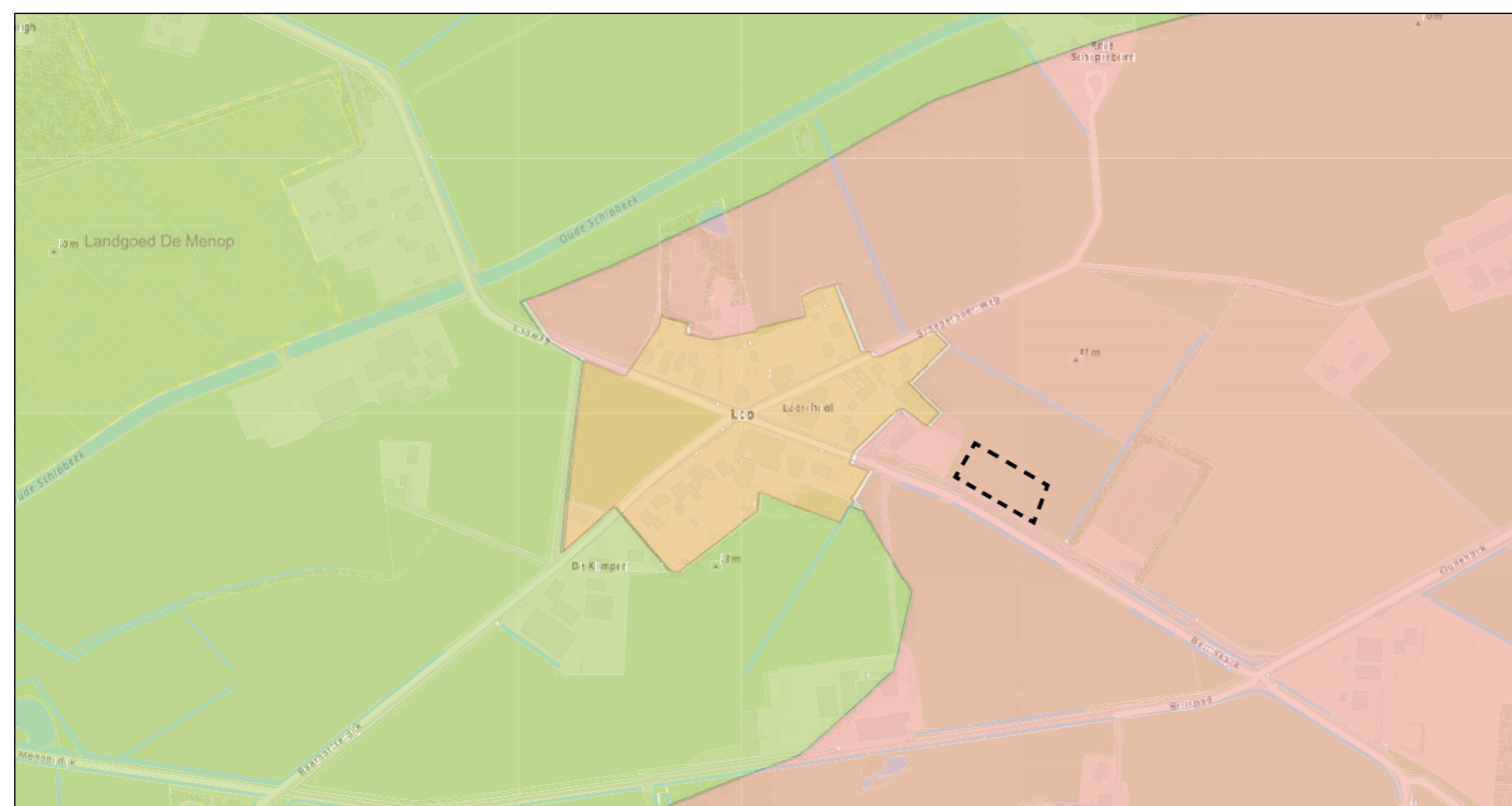
De voorwaarden voor bebouwing zijn er op gericht om het specifieke beeld van lintbebouwing te behouden of te versterken. Deze gaan vooral over het 'traditionele' karakter.

In het lint is, zeker ook in Loo, geen sprake van samenhangende bebouwing, maar meer van vrijstaande en op zichzelf staande panden. De woningen zijn hier over het algemeen traditioneel in vormgeving en hebben een landelijk en sober karakter. Dit komt tot uiting in a-symmetrische indeling van gevels, traditioneel materiaalgebruik (steen/hout) en sober kleurgebruik.

Openbare ruimte

De linten in de dorpen worden ingericht volgens de principes van de historische dorpsgebieden, waarin eenvoud van de openbare ruimte voorop staat. De materialen zijn hoogwaardig, maar passen bij het

informele karakter van het 'dorpse'. Kleurgebruik is ingetogen. De beplanting is bij voorkeur inheems. Modieuze materialen, strakke belijningen in de straat en strak vormgegeven elementen passen niet in de dorpskernen. Elementen als paaltjes, bolders en losse beplantingsbakken worden zoveel mogelijk vermeden.

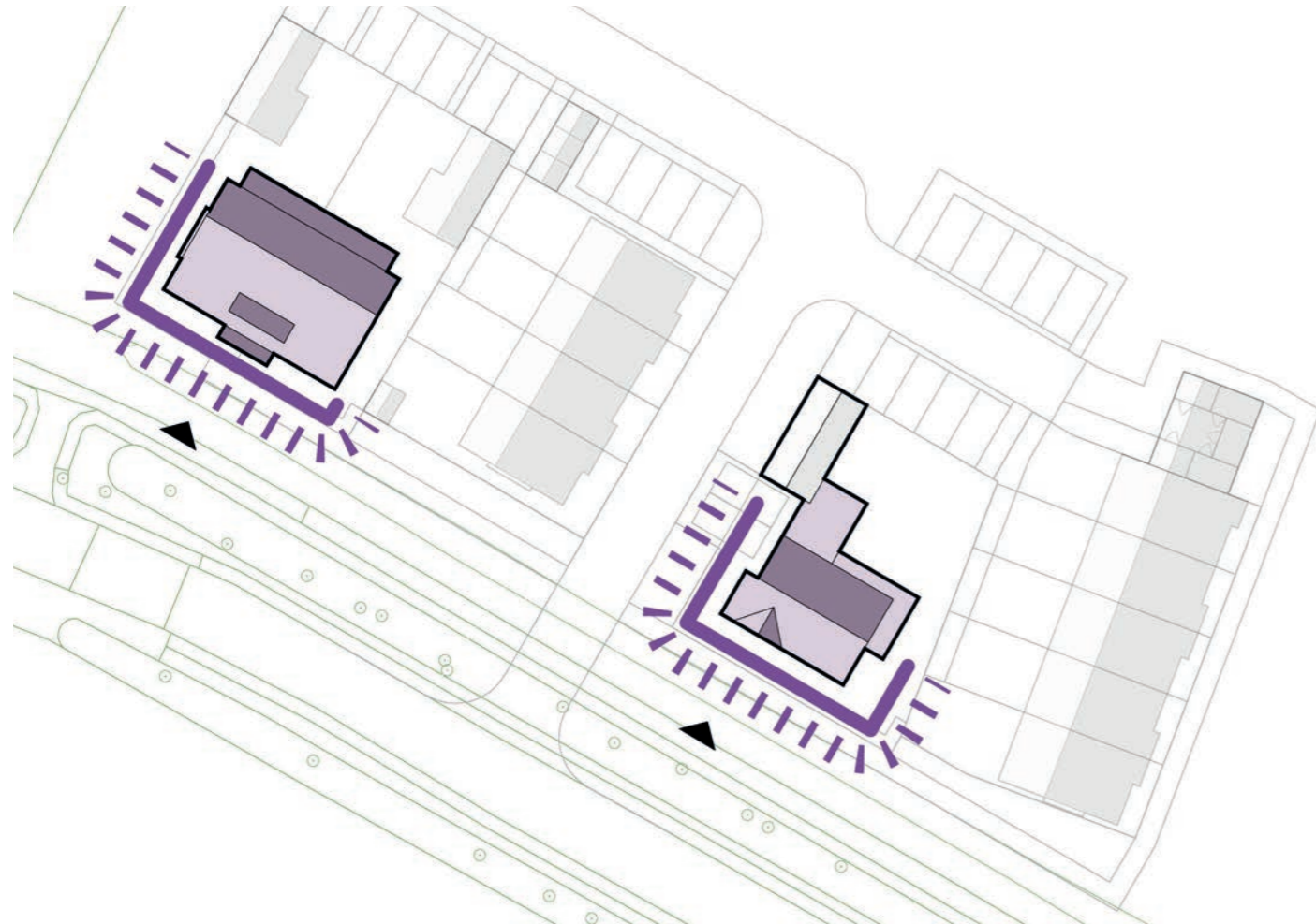


Beeldkwaliteit: percelen en bebouwing

Hoofdbebouwing aan het lint

Landelijk en ingetogen karakter, maar duurzaam en representatief als hoofdwooning. Dit komt onder meer tot uiting in:

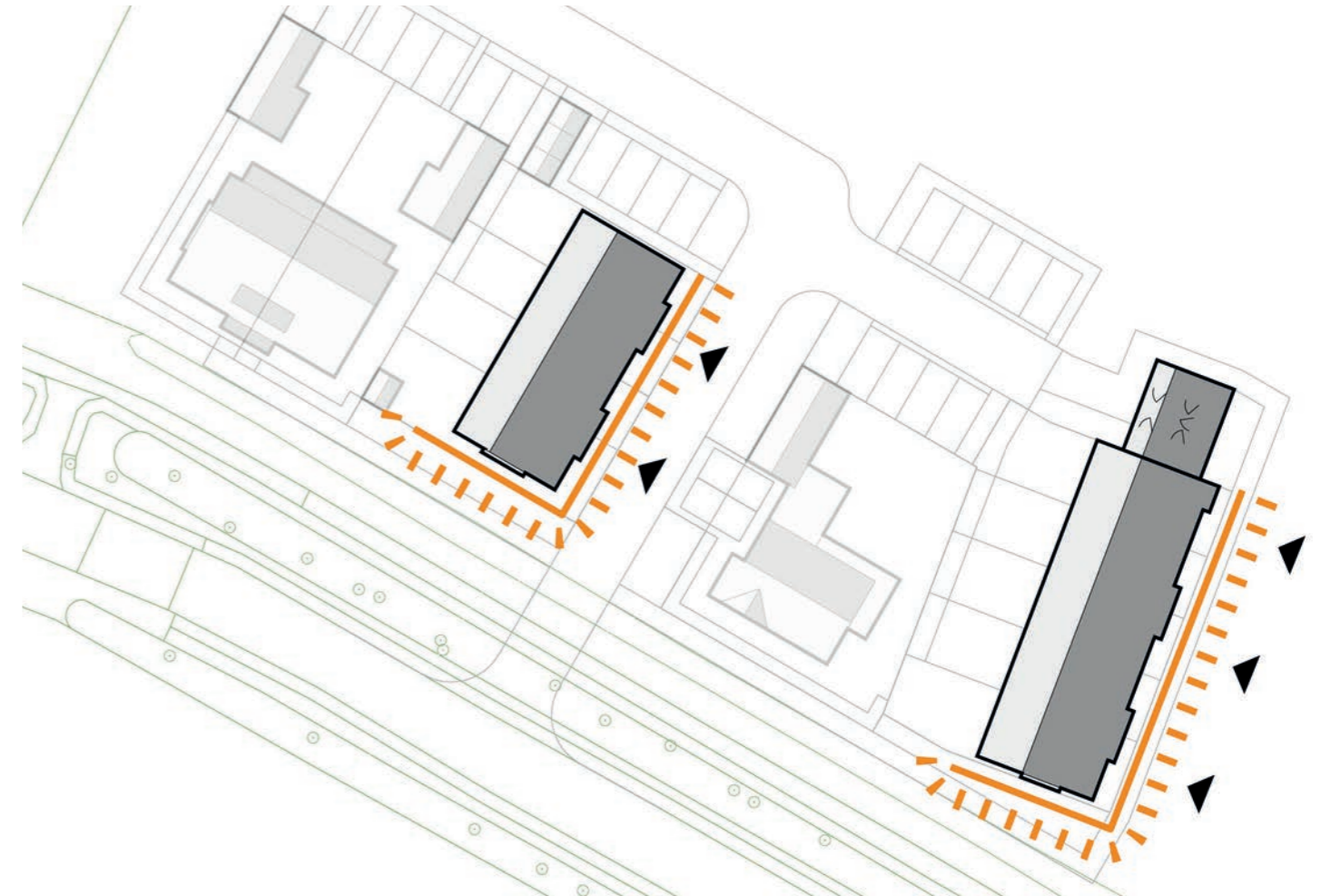
- | | | |
|--|--|---|
| dak <ul style="list-style-type: none">• kleur + materiaal: antraciete, zwarte of oranje keramische dakpan• kapvorm: zadeldak / schilddak / mansardedak• nokrichting: vrij | gevel <ul style="list-style-type: none">• kleur + materiaal: bruine / donkerrode baksteen• indeling: asymmetrisch• zichtzijden 'representatief': de gevels die goed zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, moeten als 'voorgevel' worden ontworpen. Dat betekent dat er zich hier gevelopeningen (ramen, deuren) moeten bevinden. | entrees <ul style="list-style-type: none">• voordeur aan de Bettinkdijk-zijde, of in de representatieve zijgevel en goed zichtbaar vanaf de Bettinkdijk. |
|--|--|---|



Schuurbebouwing

Landelijk en ingetogen karakter, maar duurzaam en representatief als schuurwooning. Dit komt onder meer tot uiting in:

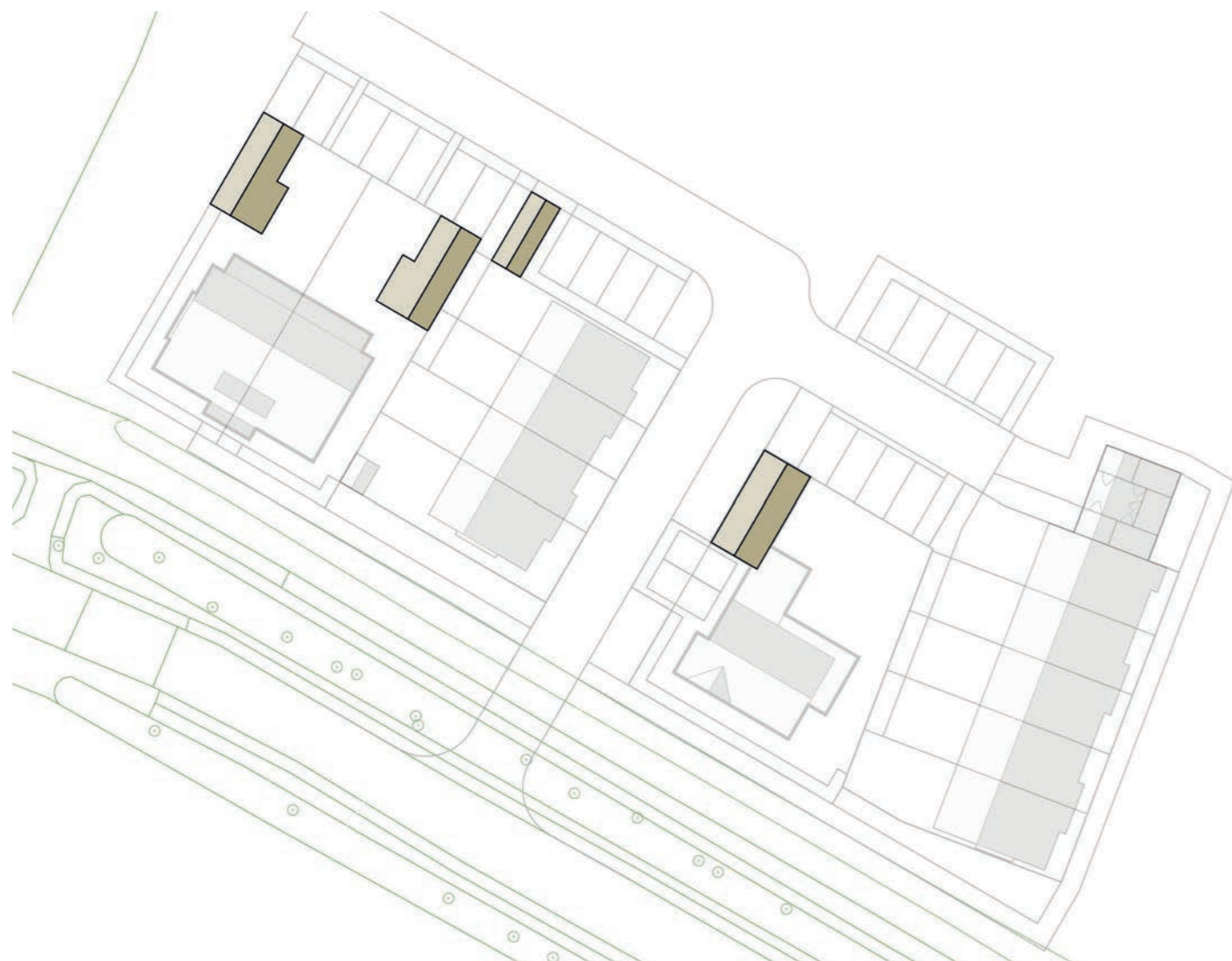
- | | | |
|---|---|---|
| dak <ul style="list-style-type: none">• kleur + materiaal: grijze, antraciete of zwarte keramische dakpan / antraciet of zwart gerecycled materiaal / natuurlijk ogend hout / grijze of zwarte felsplaat / natuurlijk begroeid• kapvorm: zadeldak• nokrichting: parallel aan langsgewel, haaks op de Bettinkdijk | gevel <ul style="list-style-type: none">• kleur + materiaal: natuurlijk / vergrijsd hout• zichtzijden 'representatief': de gevels die goed zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte moeten een eenvoudige schuurarchitectuur uitstralen; deze gevels hebben deuren en / of kleine ramen die ondergeschikt zijn aan de gevel. | entrees <ul style="list-style-type: none">• de voordeuren zijn regelmatig geordend en bevinden zich in dezelfde langsgewel van de woningrij. |
|---|---|---|



Bijgebouwen

Landelijk en eenvoudig vormgegeven, maar herkenbaar als bijgebouw. Dit komt onder meer tot uiting in:

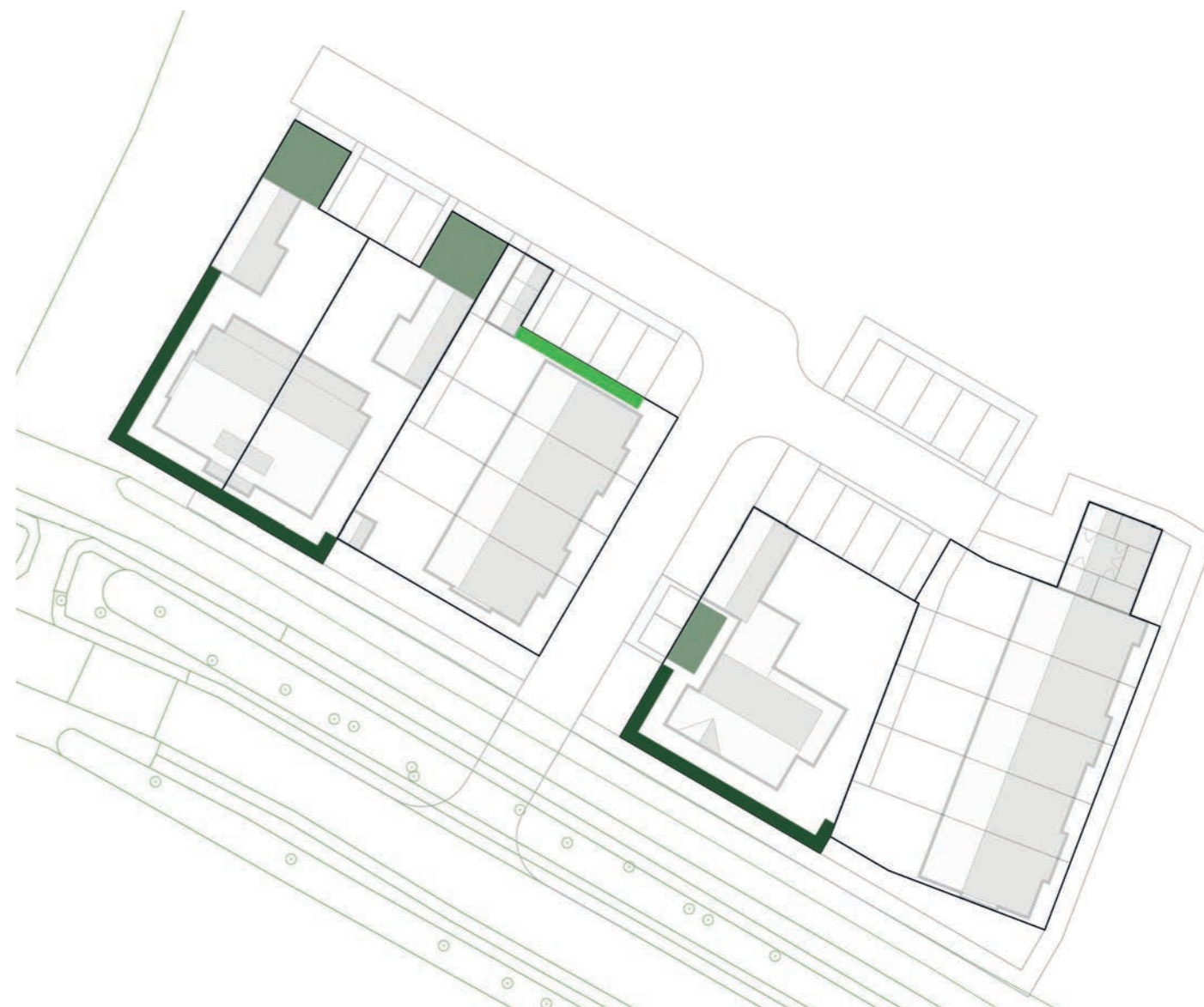
- | | | |
|---|--|--|
| <p>dak</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleur + materiaal: oranje, grijze, antraciete of zwarte keramische dakpan of gerecycled materiaal / natuurlijk ogend hout / | <p>grijze of zwarte felsplaat / natuurlijk begroeid</p> <ul style="list-style-type: none"> • kapvorm: zadeldak • nokrichting: lengterichting | <p>gevel</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleur + materiaal: natuurlijk, vergrijsd of zwart hout / baksteen. |
|---|--|--|



Verharding en groen

De verharding past bij een 'erf', en heeft daarom een eenduidige uitstraling. Haagbegroeiing als passende erfafscheiding bij een erf en bijdragend aan de inheemse biodiversiteit.

- | | | |
|---|--|---|
| <p>● private oprit</p> <ul style="list-style-type: none"> • grasbeton | <p>● haag voortuin</p> <ul style="list-style-type: none"> • haag, in een strook van ca. 1m breed. Hoogte ca. 1m. | <p>● haag zijtuin</p> <ul style="list-style-type: none"> • haag, in een strook van ca. 1m breed. Hoogte vrij. |
|---|--|---|



Beeldkwaliteit: openbare ruimte

Verharding

Loo is een klein buurtschap met relatief weinig verschillende verhardingen in de openbare ruimte. Loo kent bijvoorbeeld geen trottoirs met 30x30-tegels. Het is passend om ook hier het aantal soorten te beperken, en (deels) aan te sluiten op de verharding bij het naastgelegen 'Schoolderserf' of het NaaberLOOkaal. Met het oog op klimaatadaptatie wordt hier voor de parkeerplaatsen ingezet op grasbeton-verharding.

● rijweg

- Betonklinkers (lichtgeel, beige of grijs).

● voetpad

- Betonklinkers of betonnen dubbelklinkers (20x20cm); zelfde kleur als rijweg voor een eenduidig beeld van het totale erf.

● parkeerplaatsen

- Grasbeton voor een zachte, informele uitstraling en verkoelend op warme dagen. Met volledig verharde uitstrapstrook aan weerszijden van plaatsen.



Themazonen groen

Op oorspronkelijke erven aan een lint zijn verschillende ruimtes herkenbaar. Een gedeelte van die uitstraling komt terug in de openbare ruimte, die daarom is ingedeeld in zones.

● Zone sloot Bettinkdijk

- Huidige sloot aanpassen, maar uitstraling zoveel mogelijk behouden. Sloot langs bomenlaan.

● Zone open erfrand

- Bloemrijk gras met wadi's en taluds richting hoger gelegen woongebied. Hier kan wel lagere begroeiing (waar een volwassen persoon overheen kan kijken) of een solitaire boom staan.

● Zone dichte erfrand

- Zomen van hogere struiken (tot ca. 2m) met een aantal bomen, passend bij een boerenerf.

● Zone achtererf

- (Blok)hagen rond parkeerplaatsen, waardoor de auto's en verharding zoveel mogelijk uit het zicht staan en liggen.



NOTITIE M.E.R.-BEOORDELING

Loo Bettinkdijk (ong.)

Gemeente Deventer

Maart 2025

1 AANLEIDING

De gemeente Deventer is voornemens om aan de Bettinkdijk aan de oostzijde van het dorp Loo kleinschalige woningbouw te ontwikkelen. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan omvat in totaal 12 woningen in diverse typologieën en voor verschillende doelgroepen: 9 rijwoningen, 2 twee-onder-één-kapwoningen en 1 vrijstaande woning, waaronder 4 woningen in de categorie goedkoop (starterswoningen) en 5 in de categorie betaalbaar.

Het geldende omgevingsplan biedt geen mogelijkheid om dit project te realiseren. De gronden waar de woningbouw is voorzien, hebben in het geldende omgevingsplan voornamelijk een agrarische gebruiksfunctie. Deze functie staat de bouw van woningen niet toe. Om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken wordt daarom een procedure doorlopen tot wijziging van het omgevingsplan.

In de motivering van de omgevingsplanwijziging moet de haalbaarheid van de nieuwe ontwikkeling worden aangetoond en in dat kader vindt toetsing plaats aan de van toepassing zijnde milieuwetgeving, zoals opgenomen in de Omgevingswet (Ow) en het Omgevingsbesluit (Ob).

Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling is aan te merken als een project als bedoeld in categorie J11 in bijlage V van het Ob, namelijk *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of de aanleg van parkeerterreinen'*. Voor dit type project geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Ook dient op basis van het Ob een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen door het bevoegde gezag. Het bevoegd gezag besluit of, vanwege de effecten die het voorgenomen project mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Daartoe is voorliggende m.e.r.-beoordeling opgesteld. Op basis hiervan kan het bevoegd gezag de gevolgen van het project op het milieu beoordelen en de beslissing nemen of er een m.e.r.-procedure noodzakelijk is in het kader van dit project.

2 DE M.E.R. -BEOORDELING

Het instrument milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De wetgeving rond de m.e.r. is opgenomen in afdeling 16.4 van de Ow en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Ob. In het Ob (Bijlage V) staat wanneer een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Het project dat mogelijk wordt gemaakt en de omvang ervan zijn daarbij bepalend. Bij een m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk aanzienlijke milieueffecten heeft. Als dat zo is, dan moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. In artikel 11.10 van het Ob zijn de onderdelen opgenomen die in de m.e.r.-beoordeling moeten worden beschreven:

- het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van de sloopactiviteiten;

- de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
- de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het project;
- voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project als gevolg van:
 - de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen en;
 - het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

Hierbij moet rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. en, voor zover relevant, met de beschikbare resultaten van andere relevante beoordelingen van de milieueffecten.

Tot slot kan een beschrijving worden bijgevoegd van de kenmerken van het voorgenomen project en van de voorgenomen maatregelen om mogelijk aanzienlijke milieueffecten te vermijden.

Voorafgaand aan een m.e.r.-beoordelingsbesluit, moet een (aanmeldings)notitie worden ingediend bij het bevoegd gezag. Op grond van de inhoud van deze notitie moet het bevoegd gezag binnen zes weken beoordelen of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en of een m.e.r. nodig is. Het bevoegd gezag kan de m.e.r.-beoordelingsbeslissing tegelijk met het ontwerpbesluit voor het project nemen.

Toetsing aan het Omgevingsbesluit

Onderhavig project - de realisatie van maximaal 12 woningen - is een project zoals benoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit, namelijk 'een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' (categorie J11). Voor dit project geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Een directe m.e.r.-plicht is voor projecten in categorie J11 niet van toepassing.

Doel m.e.r.-beoordeling

Het doel van een m.e.r.-beoordeling is het geven van inzicht in de milieueffecten van het voorgenomen project aan het bevoegd gezag. Er wordt in een m.e.r.-beoordeling een antwoord gegeven op de vraag of er vanwege de uitvoering van het project aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten. In voorliggende notitie wordt inzicht gegeven in de milieueffecten van de beoogde woningbouwontwikkeling en daarmee vormt deze notitie de benodigde m.e.r.-beoordeling.

Het voorliggende document is de aanmeldingsnotitie waarmee aan het college een m.e.r.-beoordelingsbeslissing wordt gevraagd over de bijbehorende procedure voor het wijzigen van het (tijdelijk) omgevingsplan.

Criteria voor toetsing

Conform artikel 11.10 van het Ob wordt ingezoomd op de volgende onderdelen:

- kenmerken van het project;
- de locatie van het project;
- de mogelijk nadelige effecten voor het milieu die het project kan hebben.

Aan de hand van de behandeling van deze criteria wordt onderzocht of voor de woningbouwontwikkeling al dan niet aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

3 KENMERKEN VAN HET PROJECT

3.1 Beschrijving van het project

Het project heeft betrekking op een kleinschalige uitbreiding van het dorp Loo in oostelijke richting. Aan de Bettinkdijk worden 12 nieuwe woningen gerealiseerd in een erf-opzet. Uitgangspunt hierbij is dat de kern compact blijft en het ruimtelijk karakter van het organisch gegroeide Loo overeind blijft. Versterking van de huidige structuur van lintbebouwing speelt hierbij een grote rol.

De doelgroepen voor de woningbouw zijn vooral jongeren/starters en (jonge) gezinnen uit Loo én het buitengebied die de mogelijkheid moeten krijgen in Loo te kunnen blijven wonen. Er is voor deze groep te weinig aanbod van betaalbare woningen en dat vraagt om de bouw van goedkope (kleine) woningen voor starters en betaalbare woningen waar die starters naar door kunnen stromen. Het woningbouwprogramma sluit hierop aan. Het programma ziet er als volgt uit:

- 3 dure koopwoningen: 1 vrijstaande woning en 2 twee-onder-een-kap woningen;
- 5 betaalbare koopwoningen: rijwoningen;
- 4 goedkope koopwoningen (starterswoningen): rijwoningen.

De toekomstige bewoners krijgen de mogelijkheid om samen de woningen te realiseren door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).



Figuur 1 – Stedenbouwkundig plan (februari 2025)

De woningbouwlocatie ligt in het verlengde van de bestaande lintbebouwing aan de Bettinkdijk. De locatie is daarmee één van de entrees van Loo. De stedenbouwkundige structuur vraagt van een ontwikkeling op deze plek dat de woningen aan de Bettinkdijk-zijde met de voorzijde op die weg worden georiënteerd. Door te kiezen voor een erf-opzet, met erven aan het lint, vormt de verkaveling een onderdeel van het lint. De uitstraling van erven met een hoofdgebouw en bijgebouwen biedt namelijk ruimte voor twee 'hoofdgebouwen' om zich te presenteren aan het lint en om rijwoningen als 'schuren' op een vanzelfsprekende manier een plek te geven door deze haaks op de weg te zetten. Op deze wijze worden als het ware twee erven gecreëerd die aansluiten op de omgeving, waarbij de vrijstaande woning en de twee-onder-één-kap woningen de 'hoofdgebouwen' vormen. Het meest westelijke blok rijwoningen dient tegelijk ook als akoestische afscherming voor het terrein van de hondensportvereniging ten oosten van de woningbouwlocatie.

Er komt een centrale ontsluiting vanaf de Bettinkdijk in het midden tussen de 'erven' met parkeervoorzieningen achter de woningen. Daarmee blijft het parkeren uit het zicht en wordt de erf-opzet versterkt. Door de centrale ontsluiting kunnen ook de bestaande laanbomen langs de Bettinkdijk zoveel mogelijk gehandhaafd blijven en ontstaat er slechts één kruising met de Bettinkdijk en het vrijliggende fietspad dat daarlangs loopt.

Het nieuwe woongebied krijgt groene randen voor een goede landschappelijke inpassing. Voor de groenstructuur wordt aansluiting gezocht bij de tuinen en erven van lintbebouwing en boerenerven in de omgeving. Aan de Bettinkdijk-zijde betekent dat lage hagen in combinatie met een (smalle) voortuin, zodat hier een relatief open beeld richting de weg ontstaat. Aan de achterzijde van het woongebied zullen dichte en hogere struikbegroeiing en bomen worden afgewisseld met openingen, zodat het parkeren voor de omgeving zoveel mogelijk uit het zicht wordt onttrokken en lichtverspreiding grotendeels beperkt wordt, maar er vanuit het woongebied tussendoor wel zicht blijft op het open land. Door de middenas en langs beide zijkanten van het woongebied blijven doorzichten naar het achterliggende landschap. Vanwege het doorzicht worden aan de oostzijde, waar een brede groenzone is voorzien, alleen lage struiken geplant.

Er zijn greppels/wadi's in het woongebied voorzien om de wateropgave vorm te geven. Deze komen in de groenzones. De bestaande greppel langs het fietspad in het zuiden van het woongebied wordt verbreed/verdiept om de capaciteit te verhogen. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk naar de greppels/wadi's afgevoerd, waarin het kan infiltreren of vertraagd kan worden afgevoerd naar de greppel langs het fietspad.

3.2 Omvang van het project

De woningbouwontwikkeling dient als uitbreiding van het bestaande dorp Loo aan de oostzijde, waarmee de grens van de bebouwde kom in oostelijke richting verschuift, passend bij de huidige structuur van lintbebouwing.

De nieuw te bouwen woningen betreffen 'grondgebonden woningen', en bestaan afwisselend uit maximaal één of twee bouwlagen met een kap. Het parkeren zal binnen het nieuwe woongebied worden gefaciliteerd. Het nieuwe woongebied heeft een totale omvang van ca. 4.059 m².

3.3 Overige kenmerken van het project

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

De beoogde woningbouwontwikkeling legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Tijdens het bouw- en woonrijp maken van de gronden is grondverzet nodig en wordt tijdelijk gebruik gemaakt van fossiele brandstof en elektriciteit. Daarnaast zal gebruik worden gemaakt van reguliere bouwmaterialen, zoals staal, hout en steenachtige

materialen, maar dit betreft een eenmalige gebruikelijke verrichting en deze materialen zijn niet bijzonder schaars.

Voor de benodigde energie in de gebruiksfase wordt ingezet op het gebruik van duurzame systemen (o.a. door gasloos koken en verwarmen) en het treffen van energiebesparende maatregelen. Er wordt geen gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen in de directe nabijheid van het nieuwe woongebied. Het project legt hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.

Verontreiniging en hinder

Tijdens de aanlegfase van het nieuwe woongebied zal sprake zijn van tijdelijke verkeers- en geluidhinder van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden op locatie. Het gaat dan om geluid vanuit de bouwplaats en bouwverkeer van en naar de bouwplaats. Na afronding van de bouwwerkzaamheden zal de genoemde tijdelijke hinder volledig vervallen.

De woningbouwontwikkeling heeft in de gebruiksfase effect op afvalstoffen. De bewoners van de nieuwe woningen zullen namelijk regulier huishoudelijk afval produceren. Dit afval zal overeenkomstig de geldende (lokale) regelgeving worden afgevoerd.

Ook heeft de beoogde ontwikkeling een verkeersaantrekkende werking. Er is daarom sprake van mogelijke effecten op het gebied van geluid, lucht en verkeer (bijvoorbeeld hinder, doorstroming, veiligheid). In dit kader wordt ook verwezen naar hoofdstuk 5 van deze notitie.

Risico van ongevallen

De woningbouwontwikkeling zorgt niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt. De productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen is evenmin aan de orde. Het project vormt in algemene zin dan ook geen bijzonder risico voor de omgeving.

Cumulatie met andere projecten

Cumulatie van effecten treedt op wanneer werkzaamheden in direct omliggende gebieden vergelijkbare effecten veroorzaken met de effecten als gevolg van het project, en in dezelfde periode worden uitgevoerd.

In de directe omgeving van de beoogde woningbouwontwikkeling zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen gaande die belangrijke milieueffecten met zich meebrengen. Cumulatie is daarom niet aan de orde.

4 LOCATIE VAN HET PROJECT

Het nieuwe woongebied komt aan de oostzijde van het dorp Loo. Loo ligt in de gemeente Deventer tussen de kernen Bathmen en Holten, ten noorden van de autosnelweg A1. Het dorp is gesitueerd rond het kruispunt Looweg – Bettinkdijk en Baarhorsterdijk – Scheperboerweg. Op korte afstand ten noorden van Loo ligt de Oude Schipbeek. Het dorp wordt omgeven door landbouwgronden met verspreid liggende agrarische bedrijven en burgerwoningen. Oostelijk van het dorp ligt het terrein van hondensportvereniging VDH Kringgroep Salland.

Loo is een kern in lintvorm opgezet naar vier richtingen. Typisch voor lintbebouwing is de individualiteit van de panden. Deze wordt in Loo benadrukt in de verschillende bouwstijlen uit verschillende bouwperiodes, lichte hoogteverschillen, kleine hoekverdraaiingen en een verschillende mate van versiering. Oriëntatie van de woningen op de straat is een belangrijk onderdeel van de beleving. Bijgebouwen zoals schuren staan haaks op de straat. De bebouwing bestaat voor het merendeel uit één bouwlaag met kap.

Het nieuwe woongebied komt aan de noordzijde van de Bettinkdijk, tussen de woningen aan het Schoolderserf en het terrein van hondensportvereniging VDH Kringgroep Salland. Nu zijn de gronden op de woningbouwlocatie in gebruik als landbouwgrond, in de vorm van weiland. Er is geen bebouwing, verharding of opgaande beplanting op de locatie aanwezig.



De gronden die direct ten noorden van de woningbouwlocatie liggen kennen hetzelfde gebruik: landbouwgrond in de vorm van weiland. Ten zuiden van de locatie ligt de weg

Bettinkdijk met aan de noordzijde een vrijliggend fietspad. De Bettinkdijk ontsluit Loo vanuit zuidoostelijke richting. Langs het fietspad ligt aan de noordzijde een greppel die een natuurlijke grens vormt tussen de berm van het fietspad en het weiland. Langs de Bettinkdijk is aan weerszijden hoog opgaande laanbeplanting aanwezig. Zuidelijk van de Bettinkdijk liggen ook landbouwgronden. Ten westen van de locatie, langs de huidige dorpsrand, bevindt zich een bosje. Direct achter dit bosje ligt het Schoolderserf met een rij woningen die rond 2020 is gerealiseerd. Oostelijk van de locatie is het terrein van hondensportvereniging VDH Kringgroep Salland gesitueerd. Dit terrein is omzoomd door een hoog opgaande groensingel. Tussen dit terrein en de woningbouwlocatie ligt langs de groensingel nog een strook landbouwgrond die toegang geeft vanaf de Bettinkdijk naar de achter de woningbouwlocatie gelegen gronden.

Beschermde gebieden

In bijlage III van de EU-richtlijn worden beschermde gebieden genoemd, waarmee bij de ontwikkeling van een project rekening gehouden moet worden.

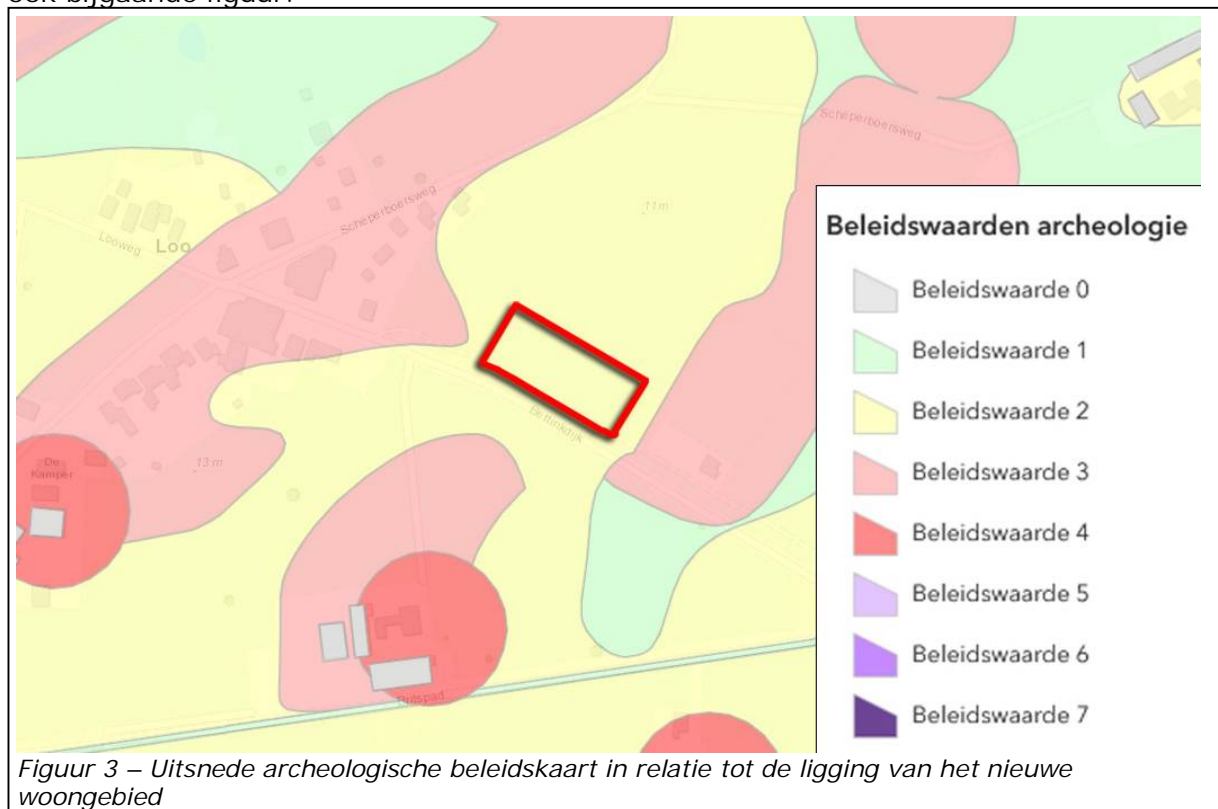
In het kader van dit project zijn alleen Natura 2000-gebieden en gebieden met een archeologisch belang relevant. Het besluitgebied ligt immers niet in of nabij een nationaal landschap en maakt ook geen deel uit van nationale parken, kustgebieden, wetlands, etc.

Natura-2000 gebied

Hoewel het dichtstbij gelegen Natura-2000 gebied (Sallandse Heuvelrug) op een afstand van ca. 7 kilometer van het project ligt, en hierdoor negatieve effecten als gevolg van oppervlakteverlies, versnippering of verstoring door licht en geluid is uitgesloten, kan dit niet zonder meer worden gesteld voor het aspect stikstofdepositie. Mogelijk negatieve effecten op Natura 2000-gebied als gevolg van stikstofdepositie zijn op voorhand namelijk niet uit te sluiten. Dit aspect wordt daarom in hoofdstuk 5 nader beschouwd.

Archeologie

Verder ligt het nieuwe woongebied in een gebied dat op grond van het vastgestelde gemeentelijke archeologiebeleid en bijbehorende archeologische verwachtingskaart een bepaalde archeologische verwachtingswaarde heeft. Het betreft beleidswaarde '2'. Zie ook bijgaande figuur.



Bij archeologische beleidswaarde 2 is archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen vanaf 2.500 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld. Bij ingrepen tussen 1.000 en 2.500 m² en dieper dan 50 cm onder het maaiveld geldt een meldingsplicht. Bij ingrepen kleiner dan 1.000 m² en dieper dan 50 cm gelden geen archeologische voorwaarden.

Omdat als onderdeel van de woningbouwontwikkeling bodemingrepen plaats zullen vinden, en dit tot verstoring leidt van een substantieel deel van de 4.000 m² grote planlocatie, is een nadere afweging nodig hoe hiermee omgegaan wordt. Zie hiervoor hoofdstuk 5 van deze notitie.

Overig

Naast de gebiedstypen die specifiek zijn genoemd in bijlage III van de EU-richtlijn, is getoetst aan de gevoelige gebieden op grond van overig nationale of provinciale wetgeving of beleid.

In dit kader is het Natuur Netwerk Nederland (NNN) van belang, alsook gebieden voor beschermde flora- en faunasoorten. De planlocatie ligt niet binnen het NNN. Aantasting door bijvoorbeeld versnippering of oppervlakteverlies is daarom niet aan de orde. Vanwege de afstand tot het NNN (ca. 1,8 km), tussenliggende barrières (infrastructuur en bebouwing) en de aard van de ontwikkeling worden er geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Beschermde flora- en faunasoorten kunnen door het hele land voorkomen. Het leefgebied van veel soorten is niet specifiek verbonden aan/beperkt zich niet tot een beschermd gebied. Daarom is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang om na te gaan of er ter plaatse beschermde soorten voorkomen en wat de effecten van de ontwikkeling op deze soorten zijn. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op beschermde soorten in relatie tot de beoogde woningbouwontwikkeling.

Tot slot zijn in dit kader cultuurhistorisch waardevolle gebieden van belang. De planlocatie ligt niet binnen of nabij een beschermd dorpsgezicht. Ook zijn op of nabij de locatie geen monumenten aanwezig. Aantasting van beschermde dorpsgezichten of (de omgeving van) monumenten is daarom niet aan de orde. Wel kan de ontwikkeling gevolgen hebben voor de cultuurhistorische waarden van het landschap. Hier wordt in hoofdstuk 5 nader op ingegaan.

5 MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

Het project bestaat uit de realisatie van maximaal 12 grondgebonden woningen, als onderdeel van een nieuw te realiseren woongebied aan de oostzijde van het bestaande dorp Loo in de gemeente Deventer. In dit hoofdstuk worden de mogelijke milieueffecten van het project beoordeeld om per milieuaspect te bepalen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Aan de hand van de eerdergenoemde kenmerken van het project (hoofdstuk 3) en de locatie van het project (hoofdstuk 4) zijn mogelijke milieueffecten te verwachten op het gebied van:

- Ecologie / natuur (stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, effecten NNN, soortenbescherming)
- Archeologie
- Cultuurhistorie
- Verkeer
- Geluidshinder
- Luchtkwaliteit
- Water

In de tabel hierna worden deze milieuaspecten verder behandeld. Daarbij is vooral uitgegaan van algemeen beschikbare informatie, aangevuld met onderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van de motivering behorende bij het wijzigingsbesluit.

Van de overige milieuaspecten wordt op basis van de beoordeling van de kenmerken van het concrete project, in combinatie met de bestaande situatie zoals omschreven in de voorgaande hoofdstukken, op voorhand verwacht dat deze niet leiden tot betekenisvolle milieueffecten. Het gaat daarbij onder meer om:

- bodem: onderhavig project bevat geen onderdelen die mogelijk bedreigend zijn voor de bodem. De te realiseren woningen zullen naar verwachting niet leiden tot bodemverontreiniging.
- omgevingsveiligheid: de functies in onderhavig plan leiden niet tot omgevingsveiligheidseffecten.

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
Ecologie	<p>Om te beoordelen wat de effecten zijn van het project op de natuur, is door adviesbureau Ecogroen een natuurtoets opgesteld, waarbij is gekeken naar gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uit ecologisch onderzoek blijkt het volgende:</p> <p><u>Beschermde gebieden</u> <i>Natura 2000-gebied</i> Het besluitgebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen Natura-2000 gebied is 'Sallandse Heuvelrug', op ca. 7 kilometer van het besluitgebied. Ondanks deze relatief grote afstand kunnen negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie niet worden uitgesloten. Ten behoeve van de ontwikkeling is daarom een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd (SAB, Onderzoek stikstofdepositie Loo, Bettinkdijk. Gemeente Deventer. 28 november 2024).</p> <p>Uit de uitgevoerde stikstofdepositieberekeningen van de aanleg- en gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten zijn. Er is geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd.</p>

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
	<p><i>Natuurnetwerk Nederland</i> Het besluitgebied ligt niet binnen de grenzen van het NNN, waardoor geen sprake is van aantasting door bijvoorbeeld versnippering of oppervlakteverlies. Vanwege de afstand tot het NNN (ca. 1,8 km), tussenliggende barrières (infrastructuur en bebouwing) en de aard van de ontwikkeling worden er geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.</p> <p><u>Soortenbescherming</u> Uit het bureau-, veld- en aanvullend onderzoek blijkt dat voor de soorten bunzing, wezel en egel een omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit aangevraagd dient te worden bij het bevoegd gezag (de provincie Overijssel). Naar verwachting is er uitzicht op deze Omgevingsvergunning, te meer omdat er een geldig wettelijk belang is en er mogelijkheden zijn om negatieve effecten op deze soorten adequaat te compenseren waardoor de gunstige staat van instandhouding van deze soorten wordt geborgd.</p> <p>Er zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen van broedvogels aangetroffen. Wel zijn diverse vogels met niet-jaarrond beschermde nesten in en nabij de woningbouwlocatie gehoord en gezien (kool- en pimpelmees, merel, grote bonte en groene specht, zanglijster, Turkse tortel en houtduif). Met name in de houtwal aan de oostzijde en de bosschage aan de westzijde van het perceel en in de bomenrij langs de Bettinkdijk zijn veel vogels waargenomen. Tijdens het broedseizoen zijn daarmee broedgevallen van algemene broedvogels in de omgeving van het besluitgebied te verwachten. Omdat het broedseizoen per soort per jaar kan verschillen, wordt geadviseerd om voorafgaand aan de start van de werkzaamheden altijd een broedvogelcontrole uit te voeren.</p> <p>In het kader van de algemene en specifieke zorgplicht wordt sowieso geadviseerd om werkzaamheden zoveel mogelijk uit te voeren buiten de kwetsbare (voortplantings)periode. Daarnaast dienen dieren tijdens werkzaamheden de gelegenheid te hebben om te vluchten. Dit kan bereikt worden door in één richting te werken.</p> <p>Concluderend kan gesteld worden dat het op voorhand realistisch is dat het treffen van (mitigerende) maatregelen voor de beschermde soorten goed mogelijk is en daarmee een realistisch uitzicht is op een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit.</p> <p>Verder dient de uitvoering van werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden en dient bij de uitvoering van de werkzaamheden de algemene zorgplicht in acht te worden genomen</p>
Archeologie	<p>Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Deventer is het nodig om een archeologisch onderzoek uit te voeren. In dit kader is een 'Quickscan Archeologie – Woningbouw Bettinkdijk, Loo' (Van der Wal, 29 april 2024) opgesteld. Het betreft een advies, in de vorm van een archeologisch bureauonderzoek, hoe met de archeologische verwachtingswaarden omgegaan dient te worden.</p> <p>De voorgenomen woningbouwontwikkeling vindt plaats in een gebied met archeologische beleidswaarde 2. Hiervoor geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen vanaf 2.500 m2 en dieper dan 50 cm onder maaiveld. Bij ingrepen tussen 1.000 en 2.500 m2 en dieper dan 50 cm onder het maaiveld geldt een meldingsplicht.</p> <p>Omdat nu nog geen definitief ontwerp van de woningbouwontwikkeling bekend is, wordt geadviseerd om het definitieve ontwerp te toetsen aan het archeologiebeleid. Dan is duidelijk of hier sprake is van een meldingsplicht, of dat er archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.</p> <p>In een nader archeologisch beleidsadvies voor deze locatie (Van der Wal, 19 november 2024) is dat bevestigd en aangegeven dat in het op te stellen</p>

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
	<p>TAM-Omgevingsplan regels moeten worden opgenomen om beleidswaarde 2 te vertalen in het plan.</p> <p>Om die reden is in het TAM-Omgevingsplan het werkingsgebied 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Op gronden met 'Waarde -Archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd en bij de vergunningaanvraag het archeologisch onderzoeksrapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.</p> <p>Op deze wijze worden de archeologische belangen veiliggesteld en negatieve effecten voorkomen.</p>
Cultuurhistorie	<p>De cultuurhistorische waarden van het landschap worden vooral bepaald door de openheid van het landschap. Deze openheid blijft beleefbaar door aan weerszijden van de woningbouwlocatie open doorzichten vanaf de Bettinkdijk naar het achterliggende landschap te behouden. Ook wordt een doorzicht gecreëerd ter hoogte van de centrale ontsluiting vanaf de Bettinkdijk in het midden tussen de 'erven' (middenas). En vanwege het doorzicht worden aan de oostzijde, waar een brede groenzone is voorzien, alleen lage struiken geplant.</p> <p>Daarnaast sluit de ontwikkeling goed aan op de bestaande ruimtelijke structuur, omdat hiermee de bestaande lintbebouwing langs de Bettinkdijk wordt voortgezet. De hoofdstructuur van de verkaveling blijft zo intact.</p>
Verkeer	<p>De nieuwe ontwikkeling zal leiden tot een toename van het (gemotoriseerde) verkeer. Er zal nader worden beoordeeld of sprake is van negatieve (milieu-)effecten op het gebied van hinder, doorstroming en veiligheid.</p> <p>Aan de hand van de kencijfers uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is de verkeersgeneratie van het woningbouwplan bepaald. Hierbij is uitgegaan van het woningbouwprogramma dat opgenomen is in paragraaf 3.1 van deze notitie. Voor de stedelijkheidsgraad is uitgegaan van de categorie 'niet-stedelijk' en voor de ligging is de categorie 'rest bebouwde kom' gehanteerd. De kencijfers voor de verkeersgeneratie hebben een bandbreedte. Uitgegaan is van de gemiddelde verkeersgeneratie. Dit resulteert in een verkeerstoename van maximaal circa 91 motorvoertuigen per weekdagetmaal.</p> <p>De ontsluiting van de nieuwe woningen zal plaatsvinden via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg vanaf de Bettinkdijk, die in het nieuwe woongebied een T-vorm krijgt, waaraan alle parkeervoorzieningen zijn gesitueerd. Al het verkeer afkomstig van de nieuwe woningen zal via deze ontsluitingsweg op de Bettinkdijk worden afgewikkeld.</p> <p>Op de Bettinkdijk geldt ter hoogte van de woningbouwlocatie nu een maximumsnelheid van 60km/u. De weg wordt gecategoriseerd als erftoegangsweg type 1 (buitengebied). De komgrens van Loo zal worden verlegd tot de oostgrens van de woningbouwlocatie, zodat het nieuwe woongebied binnen de bebouwde kom van Loo komt te liggen. Dit betekent dat op dit deel van de Bettinkdijk de snelheid wordt verlaagd van 60 km/u naar 30 km/u. Ter hoogte van de nieuwe komgrens komt een nieuwe verkeersdrempel. De</p>

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
	<p>bestaande drempel in de Bettinkdijk bij de huidige komgrens blijft ook behouden. Zo wordt voorkomen dat een lang wegdeel ontstaat waar te hard kan worden gereden. Na verlegging van de komgrens wordt de weg gecategoriseerd als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Als acceptabele intensiteit voor dergelijke wegen wordt in het algemeen uitgegaan van een streefwaarde van maximaal 3.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal.</p> <p>De verkeersintensiteit op de Bettinkdijk ter hoogte van de woningbouwlocatie is thans zeer beperkt. Na realisatie van de nieuwe woningen en het extra verkeer dat daarmee wordt gegenereerd (circa 91 motorvoertuigen per etmaal) zal de intensiteit minder dan 1000 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedragen. Derhalve zal de streefwaarde voor een erftoegangsweg niet worden overschreden als gevolg van de woningbouw. Het plan leidt naar verwachting dan ook niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.</p>
Geluid	<p>Het woningbouwproject heeft een verkeersaantrekkende werking en leidt dus mogelijk ook tot een toename van geluidshinder (door verkeer) op de omgeving.</p> <p>Zoals hiervoor aangegeven wordt als gevolg van het project een toename van ca. 91 motorvoertuigen per etmaal verwacht. De bijbehorende geluidseffecten worden als aanvaardbaar beoordeeld, te meer omdat geluidseffecten pas een rol spelen als er meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal aanwezig zijn. Immers, op grond van art. 3.26 Bkl is een geluidsonderzoek (toetsing aan de standaardwaarde, 53 L_{den}) niet nodig als de verkeersintensiteit minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Dat is in voorliggende situatie ook het geval. Met andere woorden, een significantie toename van geluid waardoor hinder ontstaat is niet aan de orde.</p>
Luchtkwaliteit	<p>De toename van het verkeer kan leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.</p> <p>De bouw en het gebruik van de 12 nieuwe woningen, en de activiteiten die daaraan verbonden zijn, vallen onder de standaardgevallen als bedoeld in artikel 5.54 Bkl (onder meer gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan tot ten hoogste 1.500 woningen met één ontsluitingsweg). Het project draagt daarmee 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit.</p> <p>Verder is de lokale luchtkwaliteit beschouwd, zodat onaanvaardbare gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het besluitgebied voor 2022 en ter vergelijking is 2016 toegevoegd. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in 2022 ter hoogte van het besluitgebied ruim onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld. De wereldgezondheidsorganisatie (WHO) heeft advieswaarden voor de luchtkwaliteit opgesteld die aanzienlijk strenger zijn dan de wettelijke grenswaarden. De gemeente Deventer heeft zich aangesloten bij het Schone Lucht Akkoord dat als doelstelling heeft om in 2030 minimaal 50% gezondheidswinst te bereiken ten opzichte van 2016 door aanpak van binnenlandse bronnen en te streven naar het bereiken van de WHO advieswaarden in 2030.</p> <p>De luchtkwaliteit in het plangebied voldoet nog niet aan de WHO advieswaarden, maar wel ruimschoots aan de grenswaarden waardoor er geen sprake is van onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In navolgende tabel is dit weergegeven.</p>

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="470 248 679 280"><i>Zichtjaar</i></th> <th colspan="3" data-bbox="684 248 1382 280"><i>Jaargemiddelde concentraties stoffen in het besluitgebied</i></th> </tr> <tr> <td data-bbox="470 286 679 318"></td> <th data-bbox="684 286 971 318"><i>Stikstofdioxide (NO₂)</i></th> <th data-bbox="976 286 1177 318"><i>Fijn stof (PM₁₀)</i></th> <th data-bbox="1182 286 1382 318"><i>Fijn stof (PM_{2,5})</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="470 324 679 356">2022</td> <td data-bbox="684 324 971 356">12,1 µg/m³</td> <td data-bbox="976 324 1177 356">15,9 µg/m³</td> <td data-bbox="1182 324 1382 356">8,6 µg/m³</td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 362 679 394">2016</td> <td data-bbox="684 362 971 394">16,3 µg/m³</td> <td data-bbox="976 362 1177 394">16,9 µg/m³</td> <td data-bbox="1182 362 1382 394">10,4 µg/m³</td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 400 679 432">Grenswaarden</td> <td data-bbox="684 400 971 432">40,0 µg/m³</td> <td data-bbox="976 400 1177 432">40,0 µg/m³</td> <td data-bbox="1182 400 1382 432">25,0 µg/m³</td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 439 679 497">Advieswaarden WHO</td> <td data-bbox="684 439 971 497">10 µg/m³</td> <td data-bbox="976 439 1177 497">15 µg/m³</td> <td data-bbox="1182 439 1382 497">5 µg/m³</td> </tr> </tbody> </table>				<i>Zichtjaar</i>	<i>Jaargemiddelde concentraties stoffen in het besluitgebied</i>				<i>Stikstofdioxide (NO₂)</i>	<i>Fijn stof (PM₁₀)</i>	<i>Fijn stof (PM_{2,5})</i>	2022	12,1 µg/m ³	15,9 µg/m ³	8,6 µg/m ³	2016	16,3 µg/m ³	16,9 µg/m ³	10,4 µg/m ³	Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40,0 µg/m ³	25,0 µg/m ³	Advieswaarden WHO	10 µg/m ³	15 µg/m ³	5 µg/m ³
<i>Zichtjaar</i>	<i>Jaargemiddelde concentraties stoffen in het besluitgebied</i>																											
	<i>Stikstofdioxide (NO₂)</i>	<i>Fijn stof (PM₁₀)</i>	<i>Fijn stof (PM_{2,5})</i>																									
2022	12,1 µg/m ³	15,9 µg/m ³	8,6 µg/m ³																									
2016	16,3 µg/m ³	16,9 µg/m ³	10,4 µg/m ³																									
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40,0 µg/m ³	25,0 µg/m ³																									
Advieswaarden WHO	10 µg/m ³	15 µg/m ³	5 µg/m ³																									
Water	<p>Ten behoeve van de woningbouw aan de Bettinkdijk in Loo is door Buro Hoogstraat een Memo Waterberging opgesteld, waarin de waterhuishoudkundige aspecten in relatie tot de geplande woningbouwontwikkeling worden beschouwd. Deze memo is ook integraal als bijlage bij de motivering van de wijziging van het omgevingsplan gevoegd.</p> <p>Aan de hand van het stedenbouwkundig ontwerp is geconstateerd dat er voldoende ruimte voor hemelwaterberging aanwezig is in het plangebied, onder andere in de vorm van aan te leggen wadi's en greppels. Daarmee kan voldaan worden aan de waterbergingseisen van de gemeente Deventer en het Waterschap Rijn en IJssel (WRIJ). Ook in extreme neerslagsituaties wordt voldaan aan de eisen van het WRIJ. Het WRIJ is geïnformeerd over het project door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het volledige resultaat van de digitale watertoets is opgenomen als bijlage bij de Memo Waterberging.</p> <p>Het project heeft op voorhand geen onoverkomelijke negatieve effecten op de waterhuishouding. Wat betreft het aspect 'Water en watersystemen' is dus geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.</p>																											

6 CONCLUSIE

De uitkomst van de in voorgaande hoofdstukken uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt.

Voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten. Echter, op voorhand is het realistisch dat het treffen van (mitigerende) maatregelen voor de beschermde soorten goed mogelijk is en daarmee een realistisch uitzicht is op een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit.

En voor het aspect archeologie is in het omgevingsplan een beschermingsregeling opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Op deze wijze worden de archeologische belangen veiliggesteld en negatieve effecten voorkomen. Van aanzienlijke nadelige milieueffecten als gevolg van het project is dan ook geen sprake. De conclusie is dan ook dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-procedure is daarom niet nodig.



Bettinkdijk Loo

Stedenbouwkundig plan

10 juni 2024

Aanleiding	4
Historische context en ruimtelijke opzet.....	5
Ontwikkellocatie en uitgangspunten	6
Bebouwing	7
Parkeren en ontsluiting.....	7
Natuur en landschap	7
Water	7
Geluid	9
Overige factoren	9
Ruimtelijke opzet	10
Erf-opzet	10
Groen	10
Water	10
Verharding	11
Woningtypen.....	11
Stedenbouwkundige opzet	12
Dwarsprofiel: maaiveldhoogtes	13
Participatie	14

Aanleiding



In 2020 startte de Gemeente Deventer met een inventarisatie van de woningbouwambities voor de dorpen en buurtschappen in de gemeente Deventer. Voor Loo werden deze ambities in 2021 verder uitgewerkt in de 'Routekaart Loo'.

In de routekaart is de Bettinkdijk als voorkeurslocatie vastgelegd, met het doel om op korte termijn ca. 10 woningen te kunnen realiseren. Deze locatie werd van een aantal opties voor de eerste woningen als het meest geschikt geacht vanwege de ruimte voor een goede landschappelijke inpassing en de beperkte (planologische) belemmeringen. Voor het type woningen is aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar starterswoningen en gezinswoningen, waarvan de prijs is vastgelegd in de gemeentelijke doelgroepenverordening.¹ Daarbij is als aandachtspunt aangegeven dat de ontwikkeling door middel van

collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) dient te gaan. Dat houdt in dat een groep samen aan de slag gaat om de woningen te realiseren.

Juist in een kleine kern als Loo kan CPO bijdragen aan de leefbaarheid, het aantrekken of vasthouden van specifieke doelgroepen en het aansluiten op de lokale behoefte. Daarnaast zorgt deze methode van ontwikkelen ervoor dat in het algemeen goedkoper kan worden gebouwd, omdat een CPO-groep zelf de regie heeft en kan profiteren van schaalvoordelen.

¹ Ten tijde van de routekaart gold voor starterswoningen een maximale koopsom van € 200.000 en voor gezinswoningen € 325.000 (NHG-grens). In 2024 is dat respectievelijk € 250.000 en € 390.000 (betaalbaarheidsgrens).



ca. 1900



ca. 1940

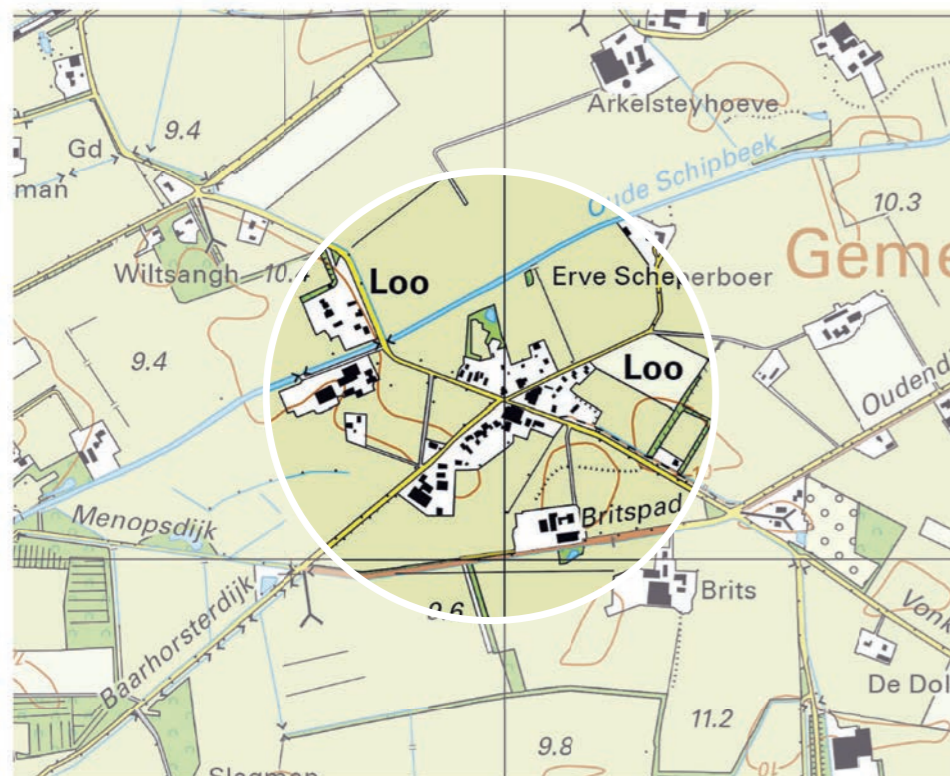


ca. 1980

Historische context en ruimtelijke opzet

Het huidige Loo is een relatief jong buurtschap. In 1912 werd hier een basisschooltje in gebruik genomen voor het buitengebied van Bathmen. De buurtschap lag tot dan toe dicht bij Bathmen. Er ontwikkelde zich een 'nieuw Loo' doordat de bewoners zich rond de nieuwe school gingen vestigen, een buurtschap in lintvorm opgezet naar vier richtingen. Zo ontstond het kruispuntdorpje Loo zoals we het nu kennen, langs de Looweg-Bettinkdijk en Baarhorsterdijk-Scheperboersweg.

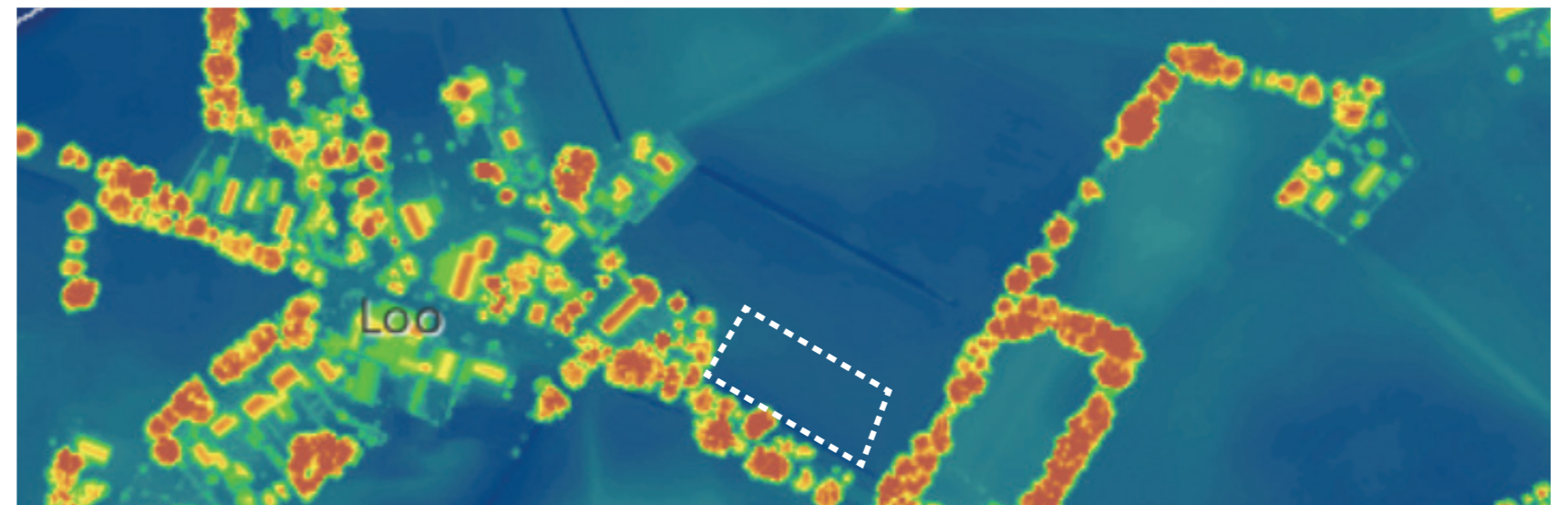
Typisch voor de lintbebouwing is de individualiteit van de panden. Deze wordt in Loo benadrukt in de verschillende bouwstijlen uit verschillende bouwperiodes, lichte hoogteverschillen, kleine hoekverdraaiingen en een verschillende mate van versiering. Oriëntatie van de woningen op de straat is een belangrijk onderdeel van de beleving. Bijgebouwen zoals schuren staan haaks op de straat. De bebouwing bestaat voor het merendeel uit één bouwlaag met kap.



ca. 2020



Ontwikkellocatie en uitgangspunten



Hoogteligging van het plangebied (witte stippellijn) en omgeving (Actueel Hoogtebestand Nederland, AHN).

Bebouwing

De ontwikkellocatie ligt aan de Bettinkdijk, in het verlengde van de bestaande lintbebouwing. De locatie is daarmee een van de entrees van Loo.

De stedenbouwkundige structuur vraagt van ontwikkeling op deze plek dat de woningen aan de Bettinkdijk-zijde met de voorzijde naar die weg liggen. Vanwege de uitdrukkelijke vraag naar goedkopere woningen, ligt de bouw van rijwoningen voor de hand. Rijwoningrijen parallel aan de Bettinkdijk zijn echter, juist in de stedenbouwkundige lint-opzet, niet passend. De uitstraling van (boeren)erven met een hoofdgebouw en bijgebouwen biedt ruimte om rijwoningen als 'schuren' op een vanzelfsprekende manier een plek te geven. De gerealiseerde CPO-woningen aan het Schoolderserf naast Bettinkdijk 3 zijn hiervan een mooi voorbeeld.

Parkeren en ontsluiting

De komgrens van Loo zal moeten worden verschoven, zodat het projectgebied binnen de bebouwde kom van Loo komt te liggen.

Hierdoor zal op dit gedeelte van de Bettinkdijk ook de maximumsnelheid van 30 km/u gelden. Ter hoogte van de nieuwe komgrens zal dan een nieuwe verkeersdrempel moeten worden aangelegd; de drempel op de huidige locatie blijft echter ook behouden om te voorkomen dat een lang wegdeel ontstaat waar hard kan worden gereden.

Bij de lintbebouwing is het gebruikelijk dat woningen een eigen oprit hebben waarop geparkeerd kan worden. Voor een ontwikkeling met rijwoningen is dat met het oog op het straatbeeld en vanwege de beperkte ruimte in de tuinen niet mogelijk. Het heeft hier de voorkeur om één of twee ontsluitingen aan te leggen, met het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de Bettinkdijk.

De Bettinkdijk-zijde van het plangebied wordt gekenmerkt door sloten/greppels, een (laan)bomenstructuur en een vrijliggend fietspad. Eén ontsluiting is het meest overzichtelijk, heeft het minste ruimtebeslag, en zorgt ervoor dat er minder bomen hoeven te wijken. Een centrale positie lijkt daarbij kansrijk. Er zullen op die plek wel berken moeten worden gekapt, maar de oudere laanbomen lijken te kunnen worden behouden.

Natuur en landschap

Voor een goede landschappelijke inpassing, is bij de aankoop al rekening gehouden met behoud van het bosje aan de westzijde, en met doorkijken naar het achtergelegen gebied aan weerszijden. In de verdere planvorming zal het zicht op het landschap ook verder een rol spelen. Daarnaast wordt ingezet op het toevoegen van inheemse beplanting en zoveel mogelijk behoud van de laanbomen aan de Bettinkdijk.

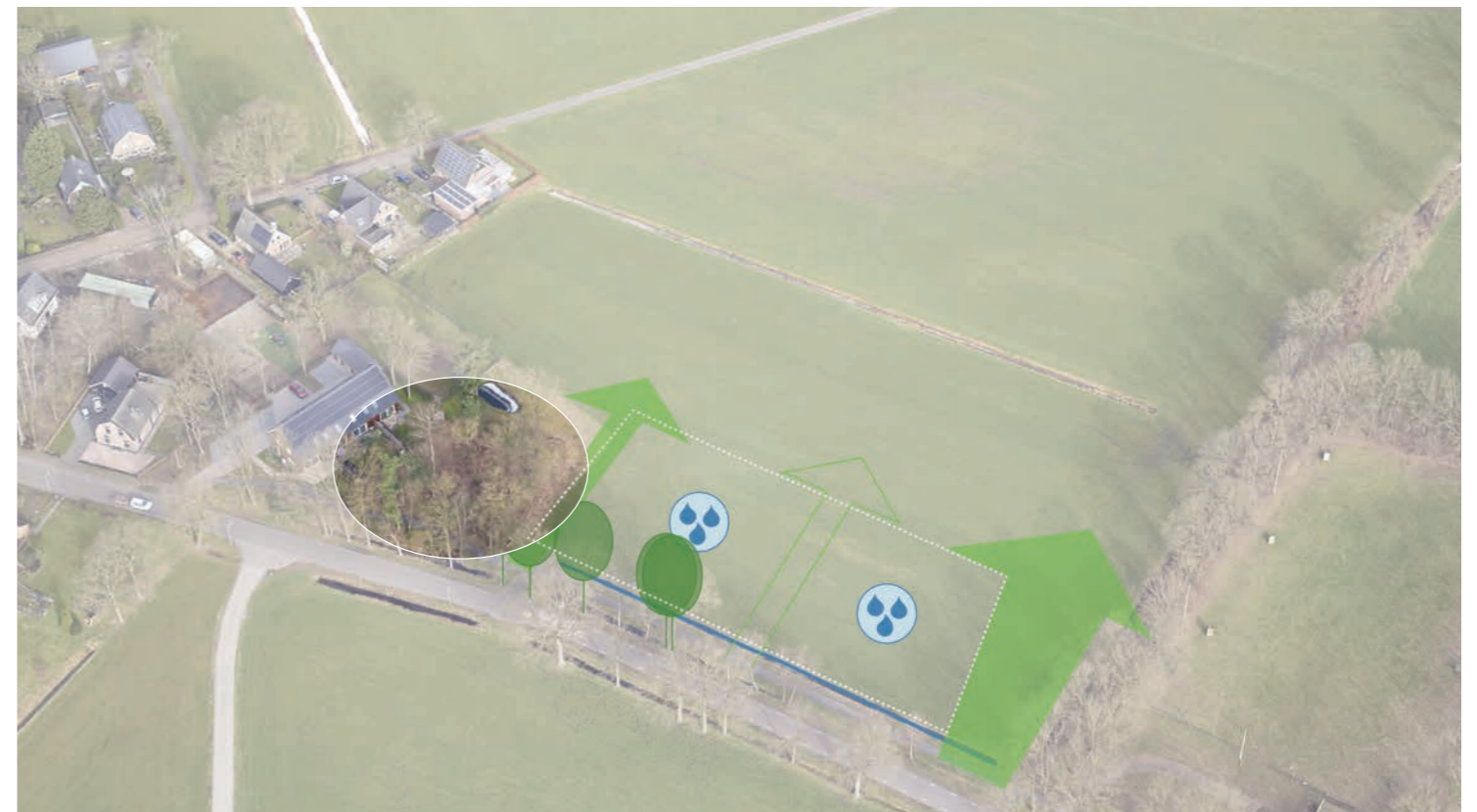
Water

Vanwege de relatief lage ligging en de hoge grondwaterstand zal goed worden gekeken naar de afwatering, berging en infiltratie. De grond bij de woningen zal vermoedelijk moeten worden opgehoogd, maar de wens is om dit tot een minimum te beperken.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ligt hier op 40-80cm onder maaiveld; het normaal waterpeil in de omgeving van het plangebied wordt geschat op +8,50 en +9,50m NAP. De gemeentelijke eis is dat tenminste 20mm regenwater binnen de grenzen van het plangebied wordt geborgen. Bij extreme neerslagsituaties mag er water



Parkeren en ontsluiting: Erfopzet met bebouwing geïoriënteerd de Bettinkdijk en één centrale auto-ontsluiting.



Groen en landschap: behoud van bestaande kwaliteiten, kansen en opgaven voor het ontwerp.



8 Huidige situatie: Zicht op het projectgebied vanaf de Bettinkdijk (Cyclomedia Street Smart)

op straat komen te staan, maar mag geen schade aan en in gebouwen ontstaan. Woningen moeten 0,9m boven GHG worden gebouwd; bestrating dient op minimaal 0,7cm boven GHG te worden aangelegd.

Geluid

Aan de oostzijde van het plangebied is de hondensportvereniging V.D.H. Kringgroep Salland gevestigd. Het terrein wordt voornamelijk gebruikt voor het trainen van Duitse herdershonden. Het geblaf van de honden, de schoten van het alarmpistool, het stemgeluid van de geleider en pakwerker en het gebruik van een grasmaaier zorgen samen voor een geluidssituatie die relevant is voor woningbouw in het plangebied. Het gebruik van het terrein, en daarmee de intensiteit van het geluid, verschilt per dag, maar de drukke dag is bepalend om het geluidsniveau aan te toetsen.

Een extern adviesbureau heeft een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsniveaus en de gevolgen daarvan voor woningbouw. De conclusie is dat de meest aanvaardbare optie is om een woningenrij aan de VDH-zijde een afscherming te laten vormen voor de overige woningen. De oostelijke gevels van de woningen moeten goed tegen het geluid worden geïsoleerd. Aan deze zijde kunnen zich de voordeur, het toilet,

de badkamer en andere niet-geluidsgevoelige ruimten bevinden. Aan de andere kant hebben deze woningen een rustige(re) tuin waarop de slaapkamers zijn georiënteerd. Het blaf- en schietgeluid zal echter duidelijk hoorbaar zijn. Met VDH is afstemming gezocht over het zoveel mogelijk gebruik van de andere kant van het terrein voor luidruchtige activiteiten. Anderzijds is het óók wenselijk dat de vereniging zogenaamde maatwerkvoorschriften geluid toegewezen krijgt. Hiermee heeft de vereniging de zekerheid dat zij hun activiteiten ook in de toekomst kunnen blijven uitoefenen.

Overige factoren Verkeer

De verkeersintensiteiten op de Bettinkdijk zijn, ook na planrealisatie, dusdanig laag dat een akoestisch onderzoek naar wegverkeer niet nodig is. Ook de afstand tot de snelweg A1 is met ca. 750 meter groter dan de geluidszone van 600 meter. Verder onderzoek is niet nodig.

Luchtkwaliteit

De gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn bij deze relatief kleine ontwikkeling aan te merken als “niet in betekende mate”, zodat verder onderzoek hiernaar niet nodig is.

Licht

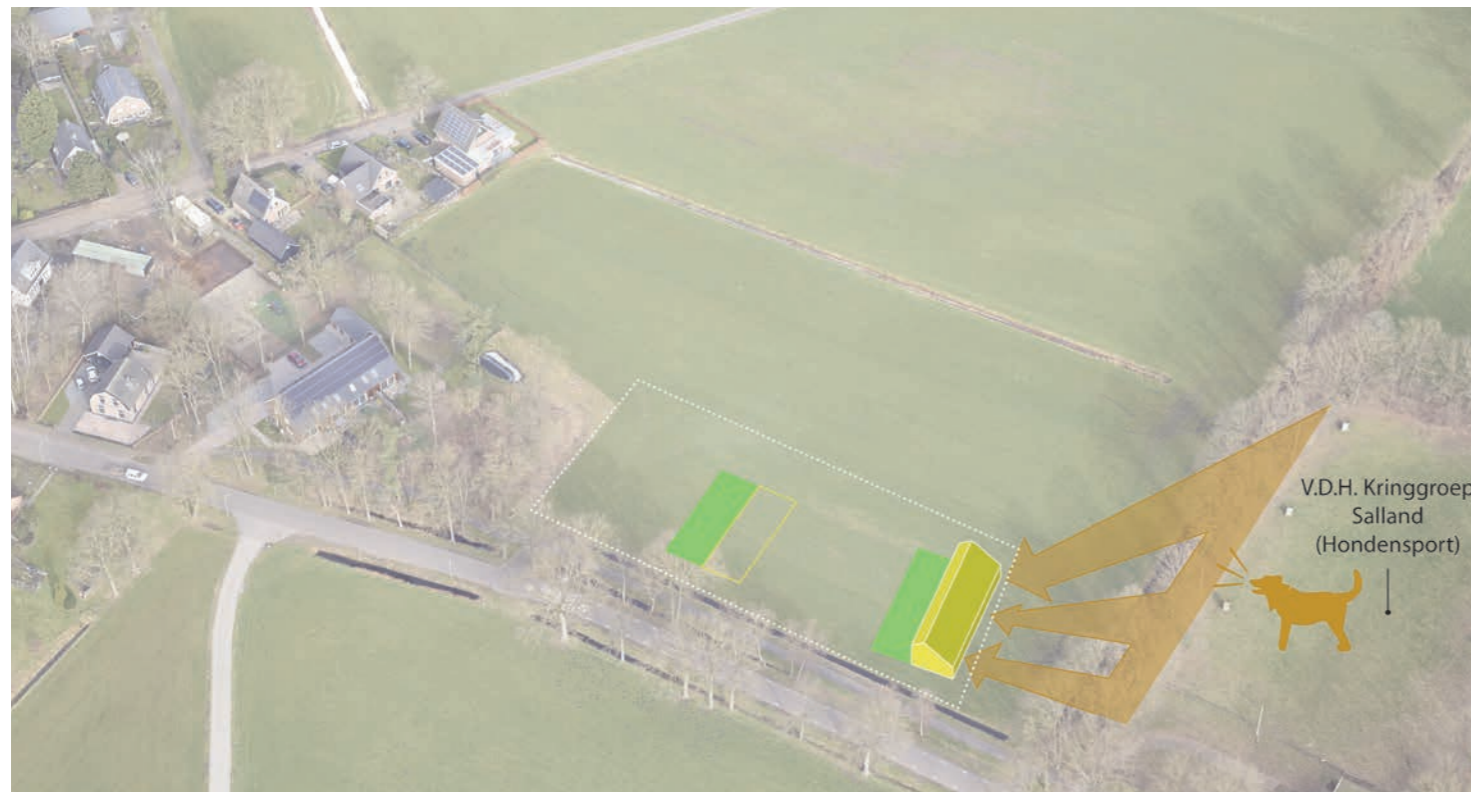
Het terrein van de hondensportvereniging bevat verlichting. Als gevolg hiervan is lichthinder mogelijk in het plangebied, gezien de korte afstand. Ondanks het aanwezige groen langs de rand van de velden, is dit aanleiding om onderzoeken met welke verlichting kan worden gekomen tot een situatie die praktisch is voor de vereniging en niet leidt tot hinder bij het wonen.

Geur

Geur hoeft geen onderzoek aangezien de meest nabij gelegen veehouder op ca. 140m afstand is gelegen.

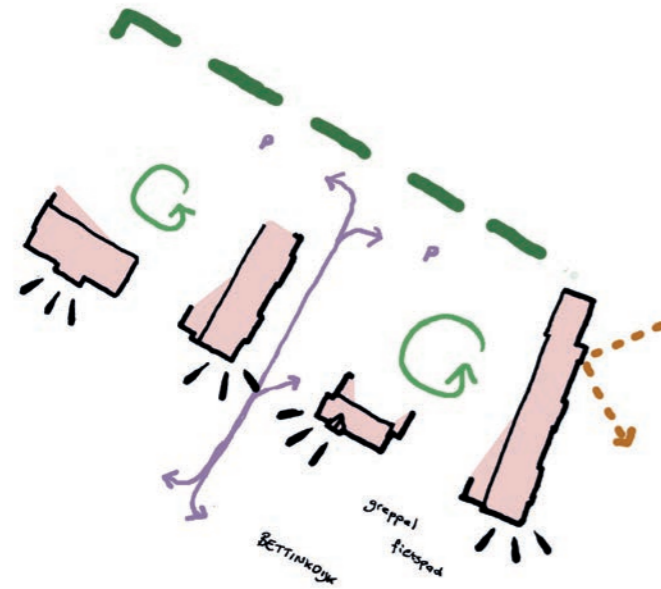
Externe veiligheid

Externe veiligheid hoeft geen onderzoek, aangezien het niet binnen invloedsgebied ligt van bronnen van opslag of transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water. Desalniettemin adviseert de Veiligheidsregio in overleg te treden met de Gasunie vanwege een buisleiding die nabij het plangebied ligt om de veiligheid waar mogelijk verder te vergroten.



Geluid: een opgave voor de ruimtelijke opzet om voldoende woonkwaliteit te garanderen.

Ruimtelijke opzet



Erf-opzet

Door een opzet als erven aan het lint kan de verkaveling zich als onderdeel van het lint met twee 'hoofdgebouwen' presenteren aan de Bettinkdijk. De achtertuinen liggen zoveel mogelijk beschermt ten opzichte van de hondensportvereniging.

Een centrale ontsluiting zorgt voor efficiënt ruimtegebruik, en beperkt de benodigde hoeveelheid verharding. Dit komt ten goede aan zowel de financiële haalbaarheid als de ruimtelijke kwaliteit. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het directe zicht, achter de woningen en met ruimte voor afscherming met hagen of andere beplanting.

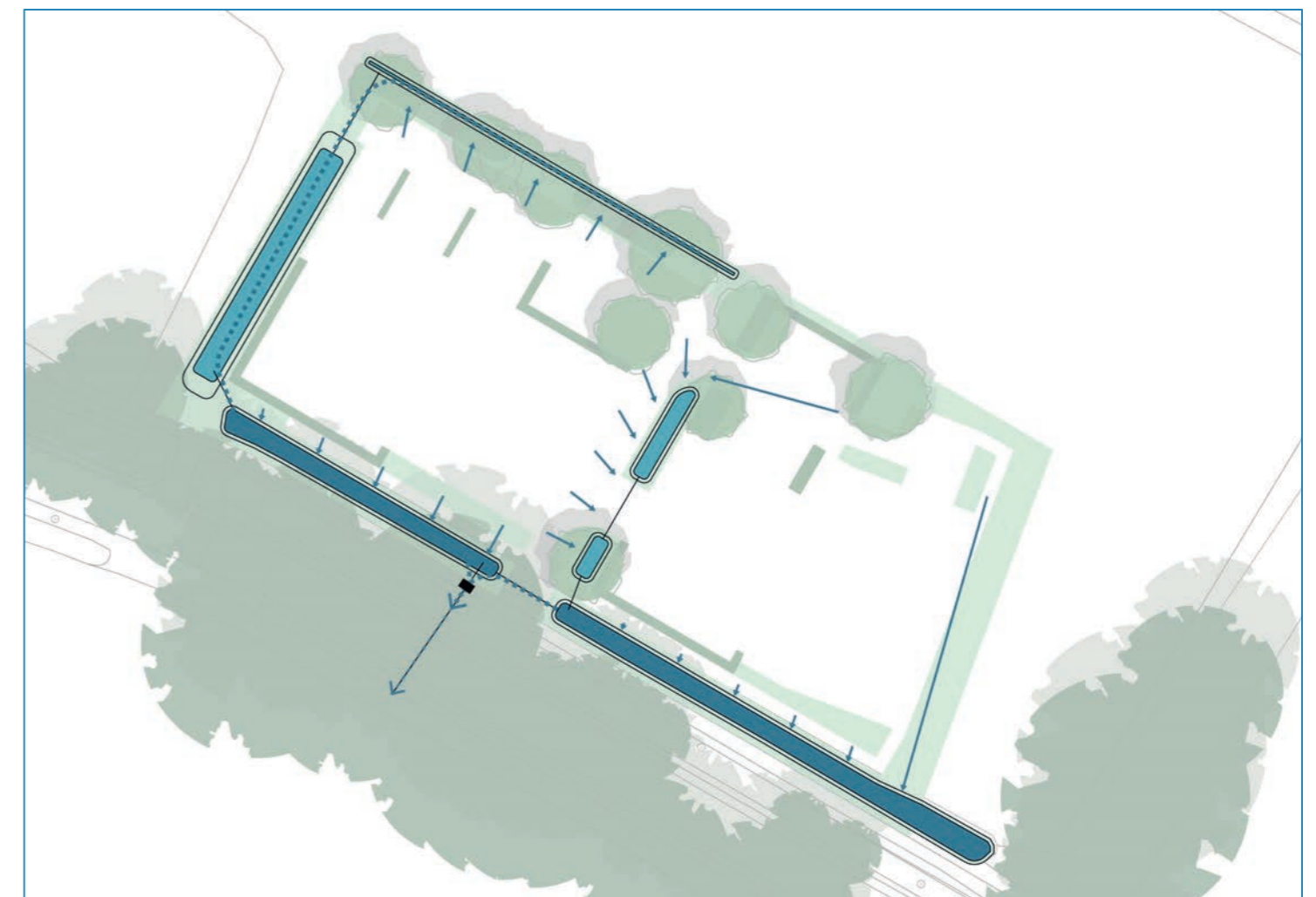
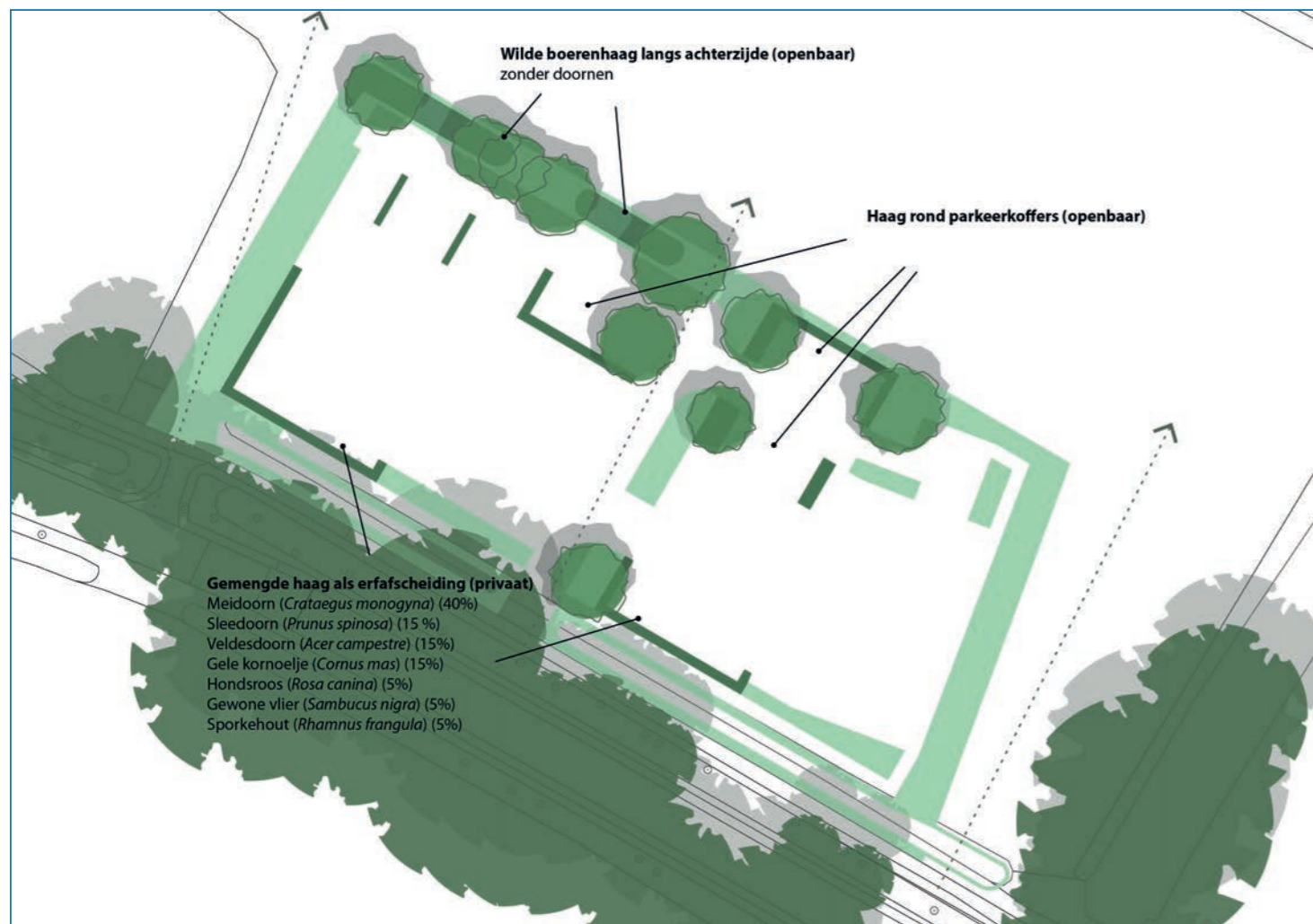
Groen

Met de beplanting wordt aansluiting gezocht bij de tuinen en erven van

lintbebouwing en boerenerven uit de omgeving. Aan de Bettinkdijk-zijde betekent dat lage hagen in combinatie met een (smalle) voortuin. Aan de achterzijde zullen dichte en hogere struikbegroeiing en bomen worden afgewisseld met openingen, zodat vanaf de noordwestzijde het zicht op het parkeren en lichtverspreiding grotendeels beperkt wordt maar er vanuit de ontwikkeling tussendoor wel zicht blijft op het open land. Ook direct rond de parkeerplaatsen staat een haag.

Water

Vanwege de lage ligging van het gebied moet langs de woonpercelen voldoende ruimte zijn om regenwater te infiltreren als de grondwaterstand het toestaat, en anders moet het water af te voeren zijn naar de lager gelegen greppels aan de zuidzijde van het plangebied.



10 Groen en landschap: Opzet met verschillende typen beplanting, afhankelijk van de plek in het plan.

Water: Opzet van het bergen van regenwater.

Op basis van een extern geohydrologisch onderzoek wordt in dit stuk voor het plangebied uitgegaan van een GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) van +9,30m NAP. Er zal een peilbuis worden geplaatst om de exacte GHG te kunnen monitoren. Om te garanderen dat het woongebied niet onder water komt te staan, zal de grond ter hoogte van de rijbaan op minimaal +10,00m NAP moeten komen te liggen (ca. 0,30 meter ophoging). De woningen moeten minimaal 0,2m hoger dan de weg staan, dus op +10,20m NAP (ca. 0,50 m ophoging).

20 mm infiltratie op eigen terrein is hier vanwege de beperkte grootte van de percelen en de hoge grondwaterstand niet realistisch. Dat betekent dat de totale bergingsopgave in de openbare ruimte moet worden opgelost. Het overtollig regenwater wordt zoveel mogelijk naar greppels afgevoerd, waarin het kan infiltreren of vertraagd kan worden afgevoerd naar de

bestaande greppel aan de zuidzijde van het plangebied. Die greppel zal moeten worden vergroot om de capaciteit te verhogen. Om te garanderen dat de capaciteit binnen 48 uur weer beschikbaar is, en voor extreme buien waarbij de capaciteit onvoldoende is, is het noodzakelijk dat er een overstortmogelijkheid met debietbegrenzer is, bijvoorbeeld richting de sloot aan de zuidzijde van het fietspad.

Verharding

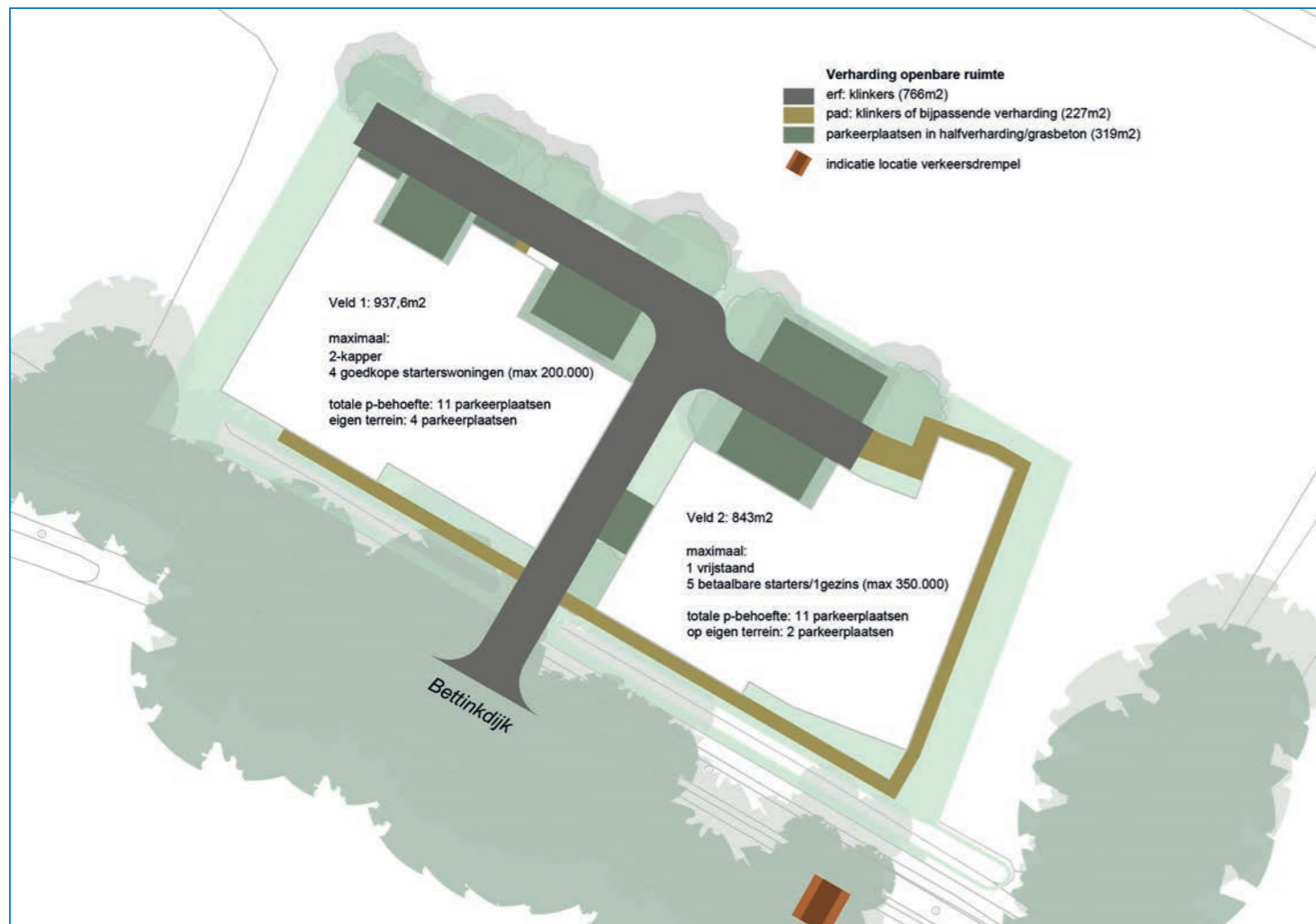
Ook in de bestrating staat het beeld van het (boeren)erf centraal, aangevuld met opgaves rondom duurzaamheid en klimaatadaptatie. De rijbaan dient te worden gerealiseerd in (open) klinkerbestrating op waterbergende fundatie. Voor een eenduidig beeld als erf gaat de voorkeur ernaar uit om de voetpaden in dezelfde bestrating als de rijweg aan te leggen, of een type verharding dat daar goed bij aansluit. Loo

kent geen trottoirs met 30x30-betontegels. Bij de parkeervakken wordt waterdoorlatende verharding, zoals grasbetontegels, toegepast.

Woningtypen

Het plan bestaat uit 9 rijwoningen, 2 geschakelde woningen (twee onder een kap) en 1 vrijstaande woning. Van de rijwoningen vallen 4 in de categorie goedkoop (starterswoningen) en 5 in de categorie betaalbaar.

De woningen worden ontwikkeld door middel van CPO. Dat houdt in dat de kavels waarop de woningen kunnen worden gebouwd, worden uitgegeven aan een of meerdere CPO-groepen. De uitgiftecriteria worden in een latere fase door de gemeente vastgesteld. Dan wordt ook bepaald of de kavels aan één of meerdere CPO-groepen worden uitgegeven.



Verharding: Eenvoudig, maar aantrekkelijk, toegankelijk, duurzaam en klimaatadaptief.



Woningtypen: Ruimte voor verschillende woningtypen met indicatie van woningplattegronden en -doorsneden voor de rijwoningen.

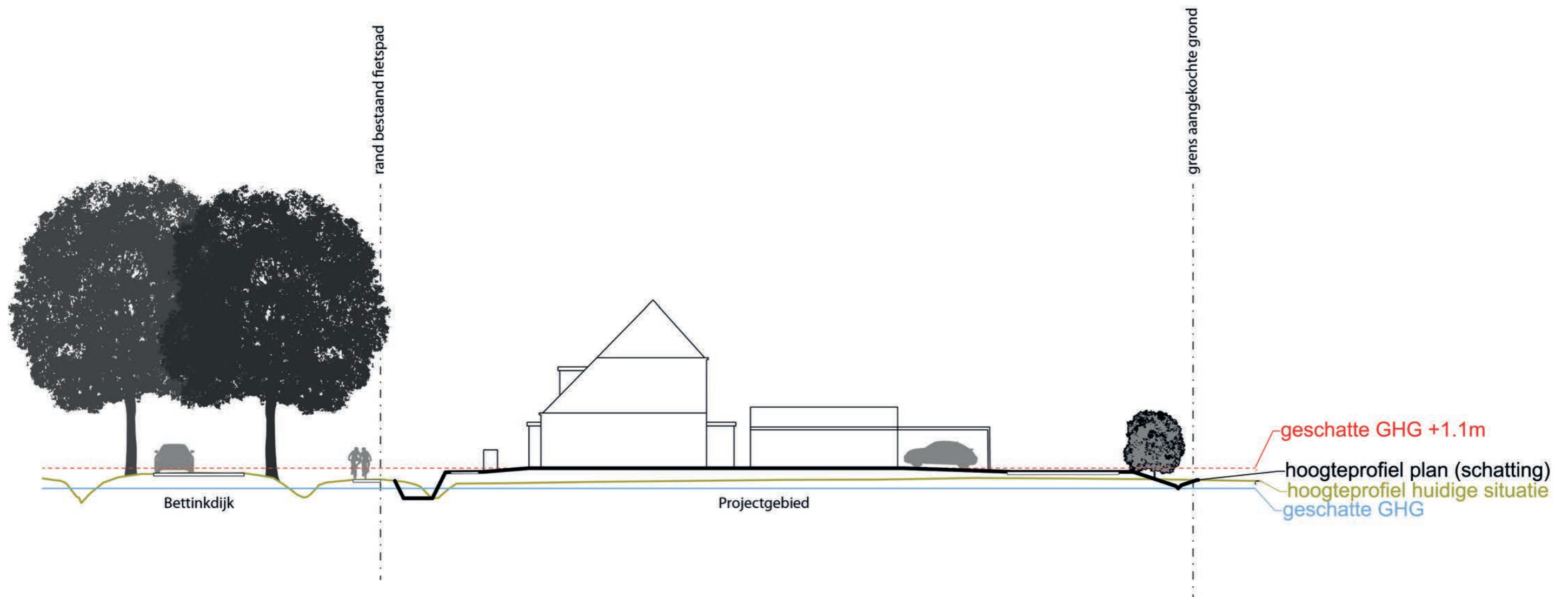
Stedenbouwkundige opzet



12 Stedenbouwkundig plan op de luchtfoto, met doorsnedelij.

Dwarsprofiel: maaiveldhoogtes

Het projectgebied zal grotendeels moeten worden opgehoogd; een peilbuis zal inzicht geven in de exacte grondwaterstand en de definitieve hoogtes bepalen. Dit dwarsprofiel geeft een indicatie van de ophoging ten opzichte van de huidige situatie.



Participatie

In december 2023 werd in het NaaberLOOKaal met ruim 50 bewoners van Loo van gedachten gewisseld over de uitgangspunten, de woonbehoefte en de eerste ideeën voor de inrichting.

Een aantal zaken die aan de orde kwamen:

- Veel interesse in goedkope starterswoningen, maar in mindere mate ook interesse in gezinswoningen en seniorenwoningen.
- Positieve houding ten opzichte van CPO, maar wel veel vragen.
- Waardering voor een landelijke uitstraling in opzet en architectuur.
- Zorgen over de dichtheid van de verkaveling en de bouwhoogte.
- Aandacht gevraagd voor het beperken van overlastgevende zaken aan de achterzijde, zoals parkeren: andere locatie of goed afgeschermd.

In een separate avond is meer aandacht besteed aan de CPO.

Met de opbrengst van de avond in december werd een conceptplan getekend dat in maart 2024 werd gepresenteerd. Op deze avond was

er gelegenheid om zowel inhoudelijke vragen als vragen over het proces te stellen. Naast de vragen over CPO en financiering gingen de vragen over de vrijheid die het plan na vaststelling nog biedt, over grondophoging, over de veiligheid op de Bettinkdijk en over licht en geluid aan de achterzijde. Daarnaast werd benadrukt dat er grote(re) vraag is naar goedkope woningen. Enkele aanwezigen hebben concrete ideeën opgeschreven voor uitgangspunten voor beeldkwaliteit, die in het vervolgstadium zullen worden meegenomen.

Op de belangrijkste vraag over de vrijheid die het plan biedt (met name met het oog op meer goedkopere woningen) moest geantwoord worden dat er wel enige flexibiliteit is in de uitwerking in een CPO, maar er in dit plan géén ruimte is voor meer woningen. Aandachtspunten met betrekking tot onder meer licht en verkeer werden, samen met onder meer de uitkomsten van het hydrologisch onderzoek, meegenomen in de uitwerking naar dit definitief stedenbouwkundig plan, dat in juni 2024 aan de bewoners zal worden gepresenteerd.

