

Motivering wijzigingsbesluit

Ontwerp (TAM-)omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast nummer 119) Lettele, gemeente Deventer

Toelichting mRO:

- **Blauw** gemarkeerd: betreft verwijzingen die straks in Dezta als kruisverwijzing moeten worden aangemaakt

Inhoudsopgave van de motivering

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding tot wijzigen van het omgevingsplan	4
1.2	Ligging besluitgebied	4
1.3	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Beschrijving ontwikkeling	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beschrijving ontwikkeling: woningbouw Lettele-Oost	10
2.3	Beschrijving huidige planologische situatie	20
Hoofdstuk 3	Participatie	23
3.1	Inleiding	23
3.2	Participatie omgeving	23
3.3	Bestuurlijk overleg	23
3.4	Terinzagelegging	24
3.5	Conclusie	24
Hoofdstuk 4	Beleid en regelgeving	25
4.1	Rijksbeleid	25
4.2	Provinciaal beleid	25
4.3	Waterschap	32
4.4	Regionaal beleid	33
4.5	Gemeentelijk beleid	35
Hoofdstuk 5	Fysieke leefomgeving	48
5.1	Archeologie	48
5.2	Bodemkwaliteit	50
5.3	Cultuurhistorische waarden	52
5.4	Ecologie	52
5.5	Geluid	55
5.6	Geur	58
5.7	Gezondheid	60
5.8	Inrichting buitenruimte	63
5.9	Kabels en leidingen	64
5.10	Klimaat en duurzaamheid	64
5.11	Kwaliteit van de buitenlucht	65
5.12	Ladder voor duurzame verstedelijking	67
5.13	Omgevingsveiligheid	70
5.14	Onontpofte oorlogsresten	72
5.15	Trillingen	72
5.16	Water en watersystemen	73
5.17	Wegen, verkeer en parkeren	79
5.18	M.e.r.-beoordeling	81
Hoofdstuk 6	Beperkingsgebieden	84
6.1	Kaders	84
6.2	Beoordeling	84
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	85
7.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	85

7.2	Fasering	86
Hoofdstuk 8 Juridische aspecten		87
8.1	Planregels	87
8.2	Werkingsgebieden	87
8.3	Artikelsgewijze toelichting	89
Hoofdstuk 9 Belangenafweging en conclusie		95
Bijlagen bij de motivering		97
1.	Quicksan archeologie woningbouw Lettele-Oost	
2.	Verkennend bodemonderzoek	
3.	Natuurtoets uitbreiding Lettele	
4.	Onderzoek stikstofdepositie	
5.	Berekening cumulatieve geurbelasting	
6.	Waterhuishoudkundig Plan Lettele-Oost	
7.	Notitie m.e.r. beoordeling	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot wijzigen van het omgevingsplan

Aan de oostzijde van het bestaande dorp Lettele is een nieuw woningbouwplan voorzien. Doel hiervan is de gefaseerde ontwikkeling van een gemengde wijk met 'dorps DNA'. Uitgegaan wordt van in totaal 60 nieuwe woningen in diverse typologieën en voor verschillende doelgroepen; vrije kavels, sociale huurwoningen, middeldure koop- en huurwoningen en goedkope koopwoningen. Om doorstroming binnen het dorp op gang te brengen, worden nieuwe woningtypes toegevoegd voor starters. Bovendien krijgen bewoners de mogelijkheid om samen als collectief te ontwikkelen en bouwen (CPO).

Het geldende omgevingsplan van rechtswege biedt geen mogelijkheid om dit project te realiseren. De gronden waar dit woningbouwplan is voorzien, hebben in de huidige situatie een voornamelijk agrarische gebruiksfunctie en deze staat geen bouw van woningen toe. Om dit project mogelijk te maken, wordt het omgevingsplan gewijzigd. Voorliggend wijzigingsbesluit is vormgegeven als een TAM-Omgevingsplan en voorziet hierin.

1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de oostzijde van het dorp Lettele en heeft betrekking op de weilanden tussen de wijk de Korenkamp en een bestaande houtwal aan de rand van het dorp. De Sportweg, met in het verlengde daarvan een zandpad naar het bos, zorgt voor een begrenzing van het plangebied in het noorden en de Oerdijk in het zuiden. Het gebied is kadastraal bekend onder (voormalige) gemeente Diepenveen, sectie E, perceelnummers 3346, 3360, 3387 en 3489. Het besluitgebied heeft een totale oppervlakte van ca. 3,25 hectare.

In de figuren 1.1 en 1.2 is de ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven.



Figuur 1.1 – Ligging besluitgebied op een topografische kaart



Figuur 1.2 – Ligging en begrenzing besluitgebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart

1.3 Leeswijzer

De motivering van dit wijzigingsbesluit omgevingsplan bestaat uit 9 hoofdstukken. Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het participatieproces beschreven.

In hoofdstuk 4 komt de toetsing van de ontwikkeling aan het beleidskader aan bod en in hoofdstuk 5 worden alle andere relevante aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Hoofdstuk 6 gaat in op eventuele beperkingsgebieden die van invloed zijn op het besluitgebied.

In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het plan, waarin vooral de economische uitvoerbaarheid wordt toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 8 de juridische aspecten behandeld met een toelichting op de planregels en werkingsgebieden.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 een integrale belangenafweging en eindconclusie opgemaakt en daarmee of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Hoofdstuk 2 Beschrijving ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

Lettele ligt aan de Letteler Leide, een beekje en laagte tussen de hogere dekzandruggen. Ten oosten van de kern ligt De Oostermaet, een landgoed dat gebruikt werd voor de jacht. Dit bevat een grote boskern en landbouwgronden.

Het dorp Lettele heeft zich gevormd rondom de kerk bij de kruising tussen de Bathmenseweg en de Oerdijk. Aanvankelijk bestond het dorp slechts uit wat lintbebouwing langs deze oude wegen, maar in de laatste dertig jaar is het met name in oostelijke richting gegroeid. Dit heeft onder andere geresulteerd in de wijk Korenkamp. Aan de noordkant van Lettele liggen de sportvelden, een zwembad en sinds 2016 is hier ook Kulturhus de Spil gevestigd.

De nieuwe woningbouwlocatie ligt aan de oostzijde van de huidige kern. De gronden, waarop het besluitgebied betrekking heeft, hebben een extensief agrarisch karakter en zijn als weilanden in gebruik. In het noordelijke deel, grenzend aan de Sportweg, is er een strook met volkstuinen/ moestuinen aanwezig. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een watergang, die momenteel de wijk Korenkamp begrenst. Halverwege het plangebied bevat de watergang een oost-westelijk gerichte aftakking die eindigt bij de houtwal, die zich langs de oostzijde van het plangebied bevindt.



Figuur 2.1 – Ligging besluitgebied in de omgeving
(bron: Stedenbouwkundig plan)

De locatie is overwegend door landschappelijke elementen omgeven. Aan de noordrand grenst het aan het bos, onderdeel van het landgoed. Aan de oostzijde bevindt zich een houtwal en agrarische percelen (weilanden). Aan de zuidkant grenst het besluitgebied aan de Oerdijk, met grote bomenrijen en zuidwestelijk de watergang Letteler Leide. Ten westen ligt een sloot met daarachter de achtertuinen van de huizen aan de Korenkamp.

Het bos en de houtwal maken deel uit van het beschermde Natuur Netwerk Nederland (NNN). Behalve de houtwal is er geen opgaande beplanting in het besluitgebied. De houtwal vormt een belangrijk leef- en foerageergebied voor egel, das, marter, vleermuis en hagedis. Ook langs de houtwal zijn kleinere greppels/sloten aanwezig. Het water in het besluitgebied biedt goede leefomstandigheden voor kikkers, salamanders, en plantensoorten als rietorchidee en kleine pimpernel. De rest van de planlocatie bestaat uit grasland en kent weinig biodiversiteit.



Figuur 2.2 – Letteler Leide vanaf de Oerdijk (bron: Stedenbouwkundig plan)



Figuur 2.3 – Bestaande Dorpsrand Lettele (bron: Stedenbouwkundig plan)



Figuur 2.4 – Bestaande houtwal en landschap (bron: Stedenbouwkundig plan)

2.2 Beschrijving ontwikkeling: woningbouw Lettele-Oost

Het initiatief ziet toe op een uitbreiding van het dorp Lettele in oostelijke richting met in totaal 60 woningen. Voor de uitbreiding aan deze kant van de bestaande kern, is al vroeg in de voorbereiding van de woningbouwlocatie gekozen. In de 'Routekaart Lettele Wonen en voorzieningen' van juni 2021 is daarover overwogen dat woningbouw aan de oostkant van het dorp, de kern op een compact manier kan worden afgerond. Weliswaar is de landschappelijke inpassing in dat geval een aandachtspunt, maar er kan gebruik gemaakt worden van bestaande landschappelijke elementen. Bovendien zijn er vrijwel geen milieutechnische belemmeringen, in tegenstelling tot locaties aan de westkant van Lettele.

Door de nieuwe woningbouwontwikkeling verschuift de dorpsrand naar de bestaande houtwal; na realisatie vormt dit de natuurlijke begrenzing van de dorpsrand.

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling is een 'Stedenbouwkundig plan Lettele-Oost' (maart 2024) opgesteld. Dit plan is gebaseerd op dorpsontwerpprincipes, zowel in de uitstraling van de woningen als in de woonomgeving. Het stedenbouwkundig plan is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en vormt de basis voor de wijziging van het omgevingsplan.

Uitgegaan wordt van een woningbouwprogramma dat aansluit bij de behoefte voor het dorp Lettele. Het gaat hierbij zowel om huurwoningen (sociale huur, middeldure huur) als koopwoningen (dure, betaalbare en goedkope koop). De doelgroepen zijn zowel jongeren/starters, gezinnen als doorstromende senioren die kleiner willen wonen (en daarbij een veelal grotere eengezinswoning verlaten).

Het bijbehorende woningbouwprogramma luidt als volgt:

- 12 woningen sociale huur (20% van het totaal);
- 4 woningen middeldure huur (6% van het totaal);
- 12 woningen goedkope koop (20% van het totaal);
- 19 woningen betaalbare koop (32% van het totaal);
- 13 woningen dure koop (22% van het totaal).

Het is de intentie in fases te ontwikkelen en woningen aan te bieden, zodat meer mensen de kans krijgen in het dorp te blijven wonen. Omdat de programmamix in het noordelijk plandeel het grootst is, worden hier de eerste kavels uitgegeven. Door in de eerste fase het noordelijk plandeel en in de tweede fase het zuidelijk plandeel te ontwikkelen, wordt bovendien voorkomen dat er voor langere tijd een bouwweg met de nodige verkeersbewegingen en overlast door het zuidelijk plangebied loopt.

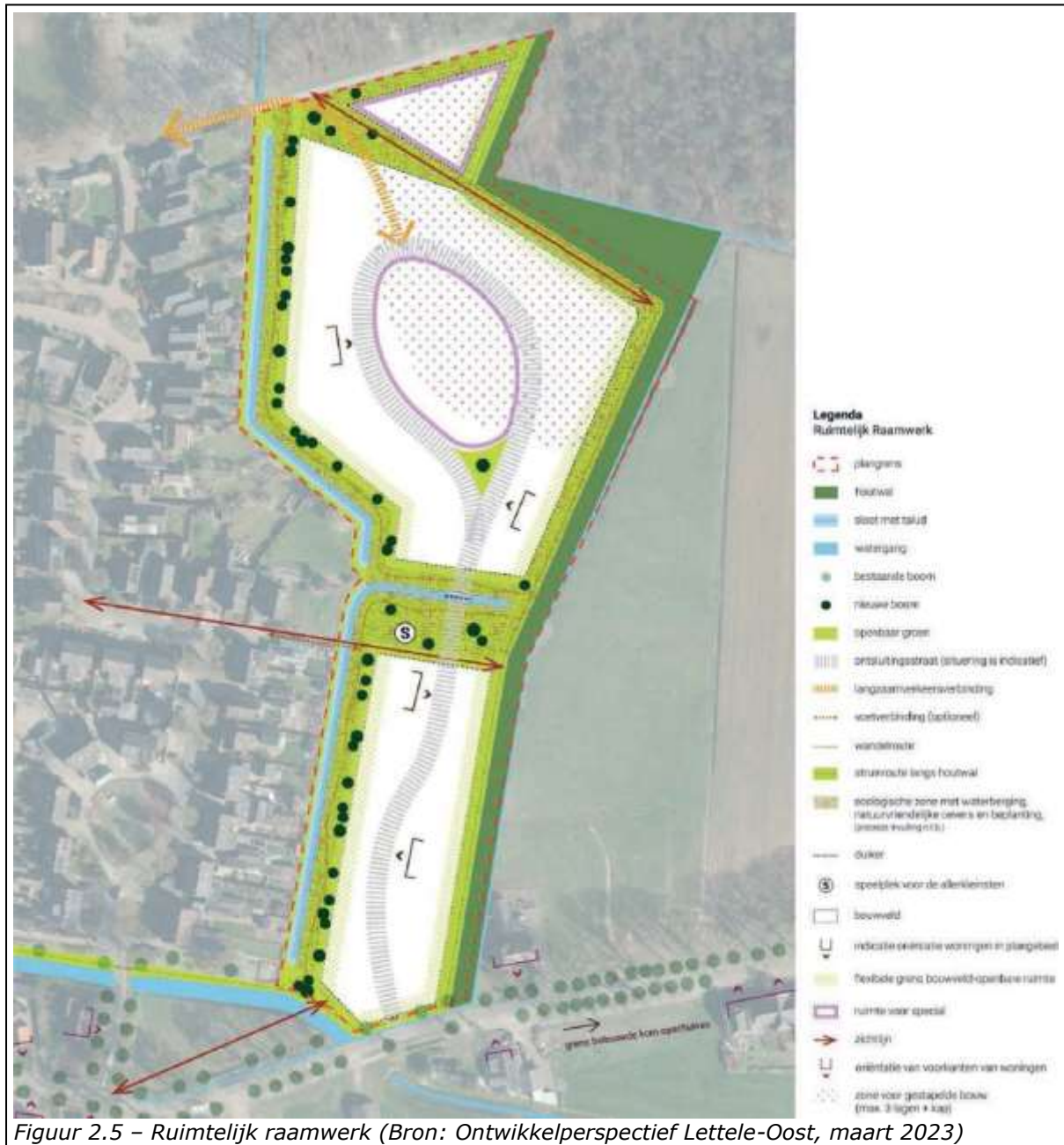
2.2.1 Het ruimtelijk raamwerk

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een ruimtelijk raamwerk dat de drager is van het ontwerp van de nieuwe woonbuurt. Het huidige landschap vormt de basis en er wordt een landschappelijke inrichting van de randen voorgesteld met versterking van de natuurlijke kwaliteiten. Zo liggen de contouren voor de bouwvelden van de woningen op afstand van het bos (behorende bij het landgoed), de houtwal, de Letteler Leide en de watergang aan de westzijde. Door zichtlijnen open te houden, blijven de houtwal en de bosrand beleefbaar. In figuur 2.5 is een en ander weergegeven.

Door de aanwezigheid van de bestaande en te behouden groen- en waterelementen wordt het gebied in twee bouwvelden opgedeeld, een noordelijk en een zuidelijk deel. De watergang aan de westzijde krijgt een brede natuurvriendelijke oever om de leefomstandigheden en soortenrijkdom te vergroten. Hiermee zal de watergang ook beter aansluiten op de Letteler Leide. Aan de zijde van de houtwal worden woningen op enige afstand geplaatst om verstoring van de natuur te beperken. Het nieuwe groen wordt waar mogelijk aangevuld met bomen.

De hoofdontsluiting van het besluitgebied loopt vanaf de Oerdijk via een slingerende lus de nieuwe wijk in. Woningen liggen met hun voorgevel gericht aan de straat. In het noordelijk deel is er ruimte voor 'specials' in de vorm van bijzondere woonvormen. Tussen het noordelijk en zuidelijk deel ligt een groene open plek voor de opvang van regenwater en speelgelegenheid.

Een struinroute langs de houtwal aan de oostzijde en de natuurvriendelijke oever aan de westzijde vormen ook uitgangspunten van het raamwerk.



2.2.2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is het ruimtelijk en programmatisch uitgangspunt voor voorliggend omgevingsplan. Het is op 26 maart 2024 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer.



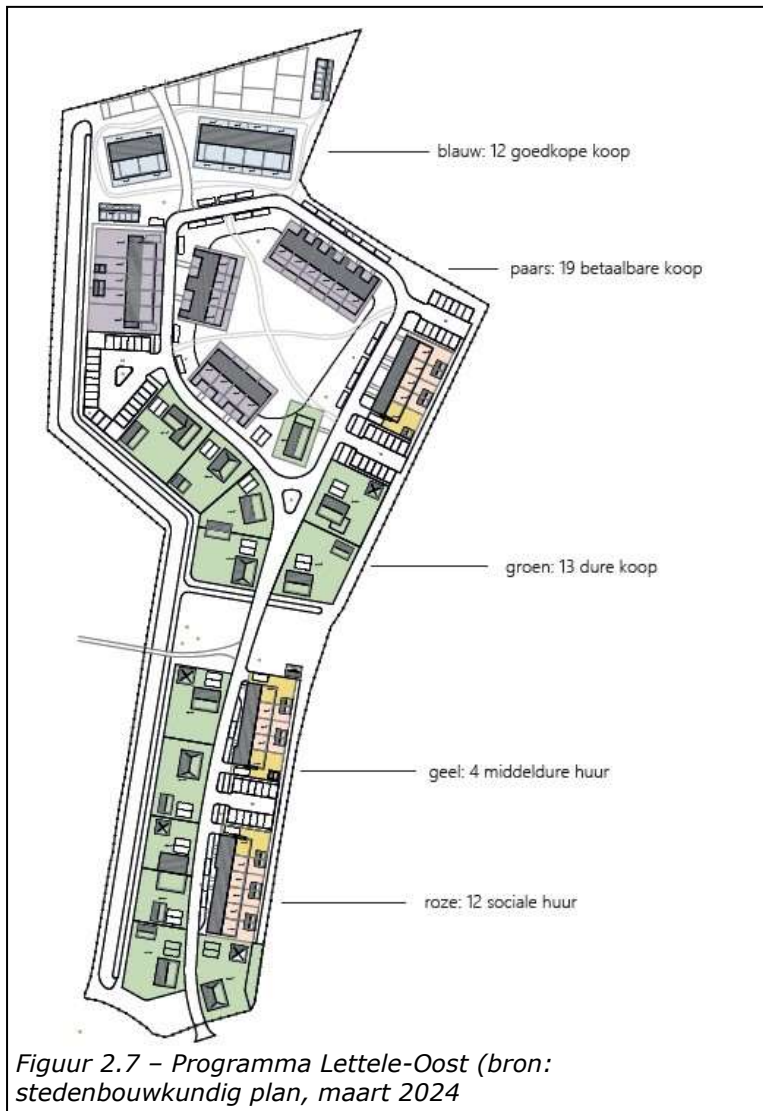
Figuur 2.6 –Stedenbouwkundig plan (maart 2024)

Programma

Voor Lettele-Oost is de gefaseerde ontwikkeling van ten hoogste 60 nieuwe woningen uitgangspunt, in diverse typologieën en voor verschillende doelgroepen. Belangrijk daarbij is dat de nieuwe wijk een dorps karakter krijgt dat bij Lettele past.

Typologie	Aantal	Aandeel
Sociale huur	12	20%
Middeldure huur	4	6%
Goedkope koop	12	20%
Betaalbare koop	19	32%
Dure koop	13	18%
Totaal	60	

Tabel 2.1 – Programma woningbouw Lettele-Oost



Bebouwing in deelgebieden

In het stedenbouwkundig plan wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende deelgebieden: het zuidelijk, het midden en het noordelijk deelgebied.

Deelgebied zuid

Het zuidelijk deel grenst aan de Oerdijk. De Oerdijk kenmerkt zich door verspreid liggende erven en lintbebouwing ter hoogte van het dorp. Door naast de entree van de nieuwe woonbuurt een vrijstaande woning te situeren en deze op de Oerdijk te oriënteren, voegt deze 'entreewoning' zich in de lintbebouwing aan de Oerdijk. Door aan de andere kant van de straat de eerste (vrijstaande) woning verder van de "Oerdijk te

projecteren, ontstaat er ruimte voor beleving van de natuurlijke oever van de Letteler Leide.

Verder is het zuidelijk deel in verhouding relatief smal. Vanwege dit smalle profiel tussen houtwal en watergang zijn de woonkavels voor de vrijstaande woningen (en eventueel twee-onder-een-kap woningen) breder dan dat ze diep zijn. Deze dure koopwoningen zijn westelijk van de nieuw aan te leggen woonstraat voorzien en hebben daardoor brede zijtuinen. Van belang daarbij is dat de woningen relatief dicht op de weg staan, zodat een diepe voortuin ontbreekt. De brede zijtuinen compenseren daarmee de ondiepe voortuinen.

De woningen verschijnen als één laag met een kap, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 9,5 meter. De kap kan in type of oriëntatie verschillen.

Aan de kant van de Korenkamp grenzen de tuinen aan de watergang met de natuurvriendelijk ingerichte oever. Deze vormt een groene begrenzing van het privé-erf en scheidt enige afstand tot de achtererfafscheidingen van de bestaande woningen aan de Korenkamp.

Aan de oostzijde van de ontsluitingsweg, tussen de houtwal en de straat van het zuidelijke deelgebied, zijn twee rijtjes huurwoningen voorzien van één laag en een kap. Uitgegaan wordt van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Daar waar het straatprofiel wat meer ruimte biedt, 'springen' de woningen iets naar voren voor een gevarieerd straatbeeld.

Deze woningen staan bewust met de achterzijde aan de houtwal om tegemoet te komen aan de behoefte aan privacy van de toekomstige bewoners. Om het contact met het landschap te behouden, is het de intentie om de erfafscheiding tussen achtertuin en onderhoudspad laag te houden. Tussen de rijtjes ligt een parkeercoffin die tegelijk een doorkijk vormt naar de houtwal.

Verder is het de bedoeling om de rijwoningen met een eenvoudige en natuurlijke uitstraling uit te laten voeren. Ook zijn de woningen duurzaam: ze hebben een laag energieverbruik, wekken zelf energie op en zijn gebouwd uit zoveel mogelijk biobased materialen. Installaties als een warmtepomp worden in het ontwerp geïntegreerd of uit het zicht gehouden. Daarbij is de positionering en vormgeving van de woningen in samenspraak met woningstichting De Marken tot stand gekomen.

Deelgebied midden

Een groene zone rondom de dwarsloot vormt het hart van het middelste deelgebied. Hier ontstaat een centrale groene plek voor de buurt die er ook voor zorgt dat het zicht vanaf de Korenkamp richting de houtwal gevrijwaard blijft. Hier is plaats voor een speelplek met natuurlijke speelelementen naast de sloot. Ook een poel voor waterberging of een kleine (fruit) boomgaard zijn denkbare dorpse invullingen.

De woningen in dit deelgebied bestaan uit vrijstaande woningen met afwisselende kapvormen aan een verbrede straat met een solitaire boom. Samen geven ze vorm en richting aan de tussenliggende ruimte. Ook hier worden brede kavels voorzien, waarbij de woningen dicht op de weg staan, zonder (formeel) voortuin. De achtertuinen grenzen aan het landschap: de slootkant en de houtwal.

De meest noordelijk gelegen woning in dit deelgebied ligt op het scharnierpunt tussen de vrije kavels en rijwoningen en markeert de overgang naar het informelere en lager gelegen noordelijke plandeel.

Deelgebied noord

Het noordelijk deel van het besluitgebied wordt gekarakteriseerd door een diversiteit aan woningtypen en een menging van segmenten. Aan de houtwal staan dezelfde

huurwoningen als in het zuidelijk deel. Ze hebben privacy aan de achterzijde en kijken aan de voorzijde uit op de lager gelegen weide.

Om de weide staan betaalbare koopwoningen in rijtjes van 4 en 6. De woningen worden kruipruimte-loos gebouwd (zie hiervoor ook [paragraaf 2.2.4](#) Milieukundige aandachtspunten). Gedacht wordt aan zogenaamde verandawoningen, waarbij de veranda (overdekt gebouwd terras) aan de achterzijde is voorzien en uitzicht biedt over de weide. Uitgegaan wordt van woningen in één laag met een langskap, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter.

Meer naar het westen, tussen de watergang en de ontsluitingslus staan nog eens 5 betaalbare koopwoningen met een diepere achtertuin. Deze rijwoningen worden ook in één laag met een kap uitgevoerd, maar met een hogere toegestane bouwhoogte (maximaal 9,5 meter)

Tussen de lus en de Sportweg zijn nog twee bijzondere woonblokken met goedkope grondgebonden koopwoningen voorzien; 4 kwadrantwoningen en 8 rug-aan-rugwoningen. Hoewel ook deze woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met een kap, wordt vanwege het relatief grotere grondoppervlak tevens een hogere bouwhoogte (maximaal 9,5 meter) toegestaan. Op deze manier kan een kapvorm worden gerealiseerd met een dakhelling die functioneel is én passend bij het dorpse karakter. De twee woonblokken zijn 'te gast' in het landschap en profiteren van de groene openbare ruimte rondom. En omdat de voorkant meteen ook de achterkant is, zijn de voortuinen ondiep om te voorkomen dat er een schuttingen worden geplaatst. Bergingen worden geclusterd en staan los van de woningen om de gevel vrij te houden voor daglicht en contact met het landschap.

Noordelijk van de twee woonblokken is ruimte gereserveerd voor een gezamenlijke moestuin. De bestaande moestuinen kunnen daarmee voor ongeveer 1/3e van de omvang een plek krijgen binnen het besluitgebied. Dit is een wens van de huidige bewoners die past bij het dorpse karakter.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

In het stedenbouwkundig plan is een structuur voor de ontsluiting en parkeervoorzieningen opgenomen. Daarin is bepaald dat auto's via een nieuw aan te leggen weg vanaf de Oerdijk in- en uitrijden. Deze weg wordt als een slingerende lus vormgegeven en volgt deels de natuurlijke welving van de dekzandrug. Het wegprofiel wordt smal gehouden om zo voor lagere rijnsnelheden te zorgen die bij het dorpse karakter passen. De auto is in de wijk te gast. Door de weg te laten slingeren en aan het punt van de lus te verbreden tot een kleine brink met boom, wordt dit dorpse karakter versterkt.

Voor een goede verbinding met de sportvelden is er een fiets- en voetgangersontsluiting naar de Sportweg. Deze verbinding kan bij calamiteiten gebruikt worden door hulpdiensten.

Voor voetgangers wordt de mogelijkheid opgehouden om aan de westzijde van het gebied een verbindingspad naar de Korenkamp aan te leggen. Een struinroute langs de houtwal en de natuurvriendelijke oever geven bovendien een mogelijkheid voor een ommetje rond de buurt.

Auto's parkeren op eigen terrein of in parkeerkooffers aan de randen van het gebied. Voor bezoekers zijn er langspaarkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen is afgestemd op de gemeentelijke parkeernormen voor het buitengebied. Dit leidt tot een parkeeropgave van 116 parkeerplaatsen, waarvan er ongeveer 32 op eigen terrein en 84 in de openbare ruimte worden voorzien. In dit kader wordt ook verwezen naar [paragraaf 5.17](#) (Wegen, verkeer, parkeren).



2.2.4 Beeldkwaliteitsplan

In aanvulling op het stedenbouwkundig plan, dat met name de ruimtelijke uitgangspunten van de nieuwe ontwikkeling beschrijft, is er ook een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit BKP zal parallel aan de besluitvorming over voorliggend Omgevingsplan, als onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Deventer worden vastgesteld, specifiek voor de woningbouwontwikkeling Lettele-Oost. Zie hierover ook paragraaf 4.5.7 en 5.18. Het beeldkwaliteitsplan is als [bijlage 3](#) bij de regels van dit Omgevingsplan gevoegd.

Waar in het stedenbouwkundig plan per deelgebied de ruimtelijke uitgangspunten worden omschreven, legt het beeldkwaliteitsplan de gewenste inrichting- en vormgevingsaspecten vast. Deze beeldkwaliteitseisen benadrukken het gewenste dorps karakter van de nieuwe woonwijk. Er wordt onderscheid gemaakt per bebouwingstype:

- Vrije kavels
- Bijzondere kavels (entree woningen en scharnierwoning)
- Huurwoningen
- Middeldure koopwoningen
- Goedkope koopwoningen

Vrije kavels

De vrije kavels in het zuidelijk deelgebied zijn overwegend breder dan diep. De vrijstaande (of twee-aaneen-gebouwde woningen) woningen vullen *niet* de volledige breedte van de kavel: in de tussenruimtes is het mogelijk om een bijgebouw of erfinrichting te realiseren in de vorm van een schuur, parkeerplek of een boom. De woningen liggen aan de straat aan de voorzijde van het perceel, met een ondiep voorerf zonder erfafscheiding. Ze zijn hooguit één (volledige) bouwlaag, voorzien van een kap in afwisselende richting en vorm.

In het middelste deelgebied zijn de kavels wat dieper, waarmee ruimte ontstaat voor een ruimere achtertuin. De woningen worden voorzien van afwisselende kapvormen en -oriëntaties en doordat ze nog steeds met een ondiep voorerf aan de straat georiënteerd zijn, geven ze vorm aan de tussenliggende ruimten. De architectuur en vormgeving van zowel hoofd- als bijgebouwen draagt bij aan een samenhangende en een zachte overgang naar het landschap.

In het algemeen geldt dat de bebouwing op de vrije kavels ruimte laat voor doorzichten, met open zones tussen de bebouwing.

Bijzondere percelen

Entree woningen

De twee woningen aan de zuidelijke rand van het besluitgebied hebben een bijzondere plek en uitstraling. Ze zijn (met de voorgevel) gericht zowel de Oerdijk als de nieuwe ontsluitingsweg. De rooilijn ligt op minstens 2,5 m. van de erfgrans

Scharnierwoning

De woning op het scharnierpunt van de vrije kavels en huurwoningen (overgang van middendeel naar noordelijk deel) en vormt het aanzicht vanuit de zuidelijke gelegen entree van het gebied. De woning heeft een alzijdige uitstraling met representatieve (voor)gevels naar de straat en Brink. Erfafscheidingen tussen de straat en de woning zijn niet toegestaan.

Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan, bergruimte wordt mee-ontworpen in het bouwvolume (inpandig), evenals ruimte voor containers.

Middeldure koopwoningen

De woningen zijn als veranda woningen beoogd, zonder kruipruimte en op het landschap. Aan de voorzijde liggen ze met een pad door een groenzoom aan de straat. De achterzijde vormt een terras een harde overgang naar het landschap met uitzicht over de weide, met wadi. De woningen krijgen een langskap met aan de voorzijde een aangebouwde berging, aan de achterzijde een overkapt terras. Deze onderdelen worden als integraal deel van het bouwvolume ontworpen.

Door een lage kap en het gebruik van natuurlijke materialen sluit het goed aan op het dorps karakter.

Goedkope koopwoningen

De goedkope koopwoningen zijn beoogd als rug-aan-rug (kwadrant) woningen. Met een forse beukmaat van 7 meter zijn deze goed in delen. De woningen zijn 'te gast' in het landschap en profiteren van de groene omgeving, waaronder de moestuinen aan de noordzijde van het besluitgebied. De voortuinen zijn ondiep om ongewenste plaatsing van schuttingen te voorkomen.

De bergingen bij de woningen worden geclusterd, los van de woningen om de gevels vrij te houden voor daglicht en contact met het landschap. Hier dient ook ruimte te zijn voor containers en tuingereedschap (berging aan de moestuinen).

Huurwoningen

Tussen de straat en de houtwal worden de huurwoningen gerealiseerd in één bouwlaag met een kap. De woningen hebben aan de straatzijde een smal terras, zonder

erfscheiding. Daar waar het straatprofiel iets ruimer is, is er ruimte voor een versprong van de voorgevellijn. Aan de achterzijde is plaats voor tuinen en bergingen met kappen, die bereikbaar zijn vanaf een achterpad. De woningen hebben een eenvoudige vormgeving en materialisering. De entree is overdekt en ligt terug ten opzichte van de voorgevel. Voorzieningen voor installaties worden als integraal deel van het bouwvolume mee ontworpen.

Middeldure huurwoningen

Aan de kopse kanten van de rijtjes huurwoningen zijn de percelen iets ruimer, waar door dit ruimte biedt voor een parkeerplaats en/of een verbijzondering van de gevel.

Openbare ruimte, watergang westzijde

Langs de infiltratie zone aan de westzijde van het besluitgebied, dienen op de erfrens van de kavels en de infiltratiezone een haag van ten hoogste 1 m. te worden aangeplant en in stand gehouden. In de specifiek gebruiksregels van de functie 'Wonen – Lettele Oost' in [art. 16.2.2](#) is hiervoor een voorwaardelijke bepaling opgenomen.

2.2.5 Milieukundige aandachtspunten

Er spelen enkele milieukundige aandachtspunten die op de planontwikkeling direct van invloed zijn:

- Waterproblematiek/klimaatadaptie;
- Integratie en behoud bestaande natuur.

Ondanks dat deze aspecten in het kader van de toetsing aan beleid ([hst. 4](#)) en de fysieke leefomgeving ([hst 5](#)) getoetst en gemotiveerd worden, zijn ze inhoudelijk van belang voor de afwegingen die gemaakt zijn in het kader van de planvorming.

Bodem- en waterbewust bouwen

Het noordelijke deel van het besluitgebied ligt ongeveer een meter lager dan het zuidelijke deel. In de winter komt het grondwater hier tot aan of zelfs op het maaiveld te staan. 's Zomers kan het grondwaterpeil tot bijna één meter beneden maaiveld zakken. De ontwikkeling moet daarom op een goede wijze inspelen op de fluctuatie in grondwaterpeil.

Om deze reden wordt de bestaande oppervlaktewaterstructuur behouden en worden watergangen verbreed voor waterberging en natuurontwikkeling. De natuurvriendelijke oevers, onderhoudspaden en de houtwal dienen als opvang voor de maatgevende buien. Daarmee kan tegelijkertijd ook verdroging van de houtwal en het bos worden tegengegaan. Door klimaatverandering is dit namelijk een reële bedreiging. Verder wordt het bestaande maaiveld opgehoogd op de plekken waar woningen komen. Dit geldt in het bijzonder voor de beoogde terraswoningen in het noordelijk deel van het gebied, waarvoor aanvullend geldt dat deze kruipruimte-loos gebouwd dienen te worden. Hier zorgt veel regenval namelijk voor een vernat landschap.

Over de waterproblematiek, de benodigde bergingsopgave en herinrichting van de watergang met natuurvriendelijke oevers is overleg gevoerd met het waterschap. Voor deze ontwikkeling is een waterhuishoudkundig plan opgesteld en het waterschap blijft bij de verdere uitwerking van de plannen nauw betrokken.

In dit kader wordt ook verwezen naar [paragraaf 5.16](#) (Water en watersystemen).

Omgang met natuur

De huidige groenstructuur vormt één van de ruimtelijke dragers van het stedenbouwkundig ontwerp voor de nieuwe woningbouwontwikkeling. De aanwezige houtwal aan de oostzijde, de bosrand van de Oostermaat aan de noordzijde en de laanstructuur in het zuiden van de Oerdijk, zijn waardevolle aanwezige natuurlijke kwaliteiten die worden ingepast.

Om de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten te beschermen en waar mogelijk te versterken, wordt tussen de houtwal en bosrand een groene zone van enkele meters breed gereserveerd die als struinpad en onderhoudsstrook kan worden gebruikt. Door deze zone vrij te houden wordt voorkomen dat wortels van de bomen aangetast worden.

Om de ecologische waarde van de bestaande watergang in het westen van het besluitgebied te verhogen, voor bijvoorbeeld de aanwezige kamsalamander en poelkikker, wordt het profiel van de watergang verbreed en een ecologische (natuurvriendelijke) oever aangelegd. Niet alleen voor amfibieën is dit een geschikt leefmilieu maar ook voor insecten, vogels en bijvoorbeeld de in Lettele voorkomende Laatvlieger (vleermuis). Het toevoegen van bomen langs de watergang versterkt deze habitat met extra schuilplaatsen.

Als onderdeel van de woningbouwontwikkeling wordt rekening gehouden met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen, zoals die worden benoemd in het adviesrapport 'Natuurtoets uitbreiding Lettele'. Dit adviesrapport is als [bijlage 3](#) bij deze motivering gevoegd.

In het algemeen wordt voor dit thema verwezen naar [paragraaf 5.4](#) van deze motivering.

2.3 Beschrijving huidige planologische situatie

De gemeente Deventer heeft nog geen nieuw omgevingsplan opgesteld. Het Omgevingsplan Deventer bestaat dan ook uit het tijdelijk deel van rechtswege: de geldende bestemmingsplannen, de lokale verordeningen en de regels op rijksniveau (de zogenaamde bruidsschat).

In relatie tot het voorliggende project zijn alleen de geldende bestemmingsplannen van belang; er wordt niet afgeweken van de lokale verordeningen of de bruidsschat. Hiervoor is dan ook geen aanpassing nodig.

Overigens is er voor het woningbouwplan in Lettele-Oost het vergunningsvrij bouwen (art. 22.36 Bruidsschat) uitgeschakeld en in het voorliggende Omgevingsplan een bepaling opgenomen. Zie hiervoor ook [paragraaf 8.3](#)

2.3.1 Geldende bestemmingsplannen

Voor het besluitgebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- 'Buitengebied Deventer' (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juni 2012), in combinatie met 'Buitengebied Deventer, 1^e herziening' (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 maart 2016 en geheel onherroepelijk vanaf 1 maart 2017).
- 'Parapluherziening kleinschalige kinderopvang' (vastgesteld op 14 juni 2016).
- 'Parapluherziening parkeereisen' (vastgesteld op 11 april 2018).
- 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D' (vastgesteld op 1 juni 2020).
- 'Parapluherziening particuliere zonnepanelen Buitengebied' (vastgesteld op 8 juli 2021).

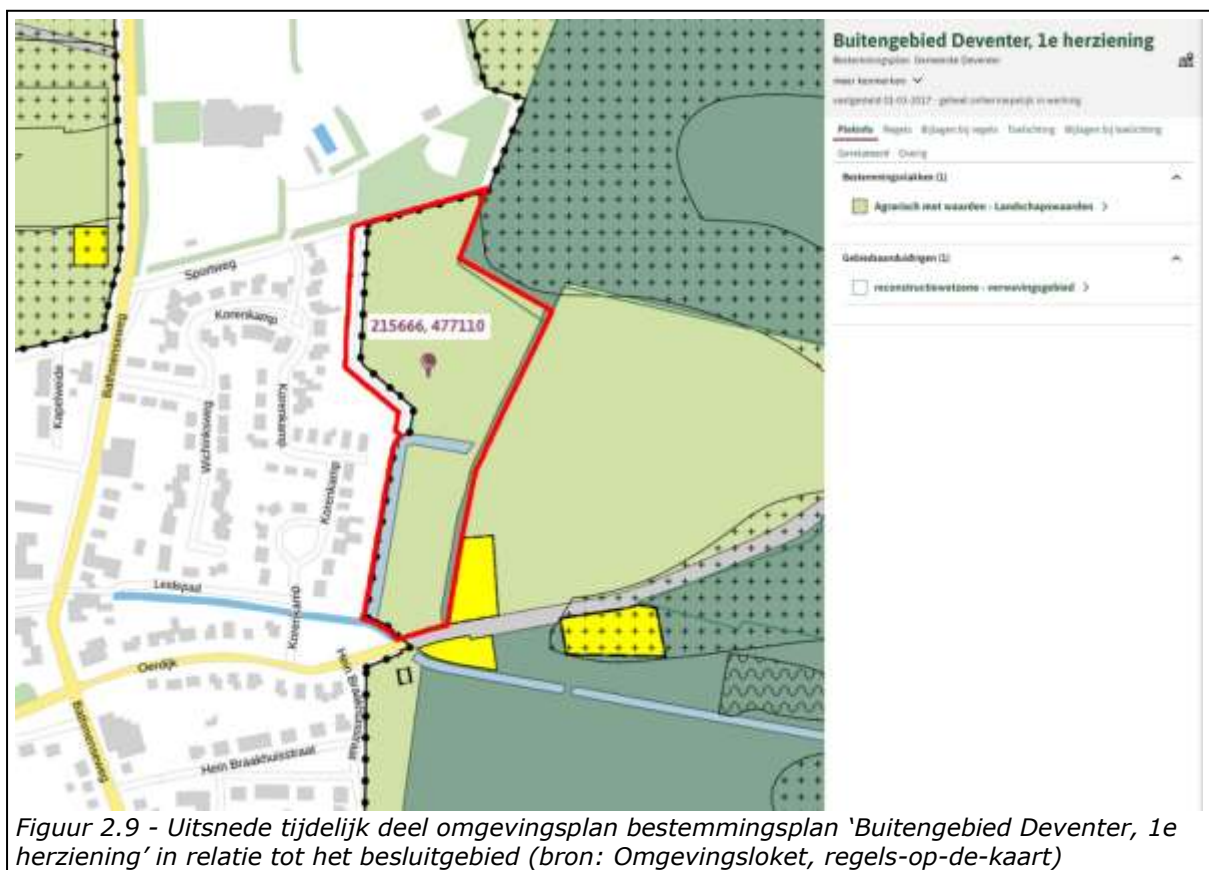
Voor de duiding van het planologische regime van het besluitgebied zijn met name de bestemmingsplannen 'Buitengebied Deventer' (incl. 1^e herziening) en 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D' relevant. In onderstaande zijn deze bestemmingsplannen toegelicht.

Buitengebied Deventer (incl. 1^e herziening)

Het grootste deel van het besluitgebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' (incl. 1^e herziening). In figuur 2.9 is een uitsnede van de

verbeelding behorende bij dat bestemmingsplan opgenomen. Het besluitgebied wordt op deze afbeelding aangeduid met een rode omlijning. Het besluitgebied heeft hierin de volgende bestemmingen:

- **Agrarisch met waarden - Landschapswaarden** als bedoeld in artikel 4 van de regels. De gronden zijn daarmee bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen, alsmede voor het behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen). Gebouwen zijn niet toegestaan vanwege het ontbreken van een bouwvlak.
- **'Natuur'** (artikel 13). Deze gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, extensieve dagrecreatie, houtoogst, water en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, bruggen, paden, recreatieve voorzieningen en trafohuisjes. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
- **'Water'** (artikel 20). Deze gronden zijn bestemd voor water, verkeer te water, oeverstroken, schouwpaden, extensieve dagrecreatie en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water ten behoeve van waterberging en waterhuishouding en bruggen. Ook binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.



Figuur 2.9 - Uitsnede tijdelijk deel omgevingsplan bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' in relatie tot het besluitgebied (bron: Omgevingsloket, regels-op-de-kaart)

Er zijn twee gebiedsaanduidingen van toepassing op het besluitgebied, te weten:

- 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
- 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.

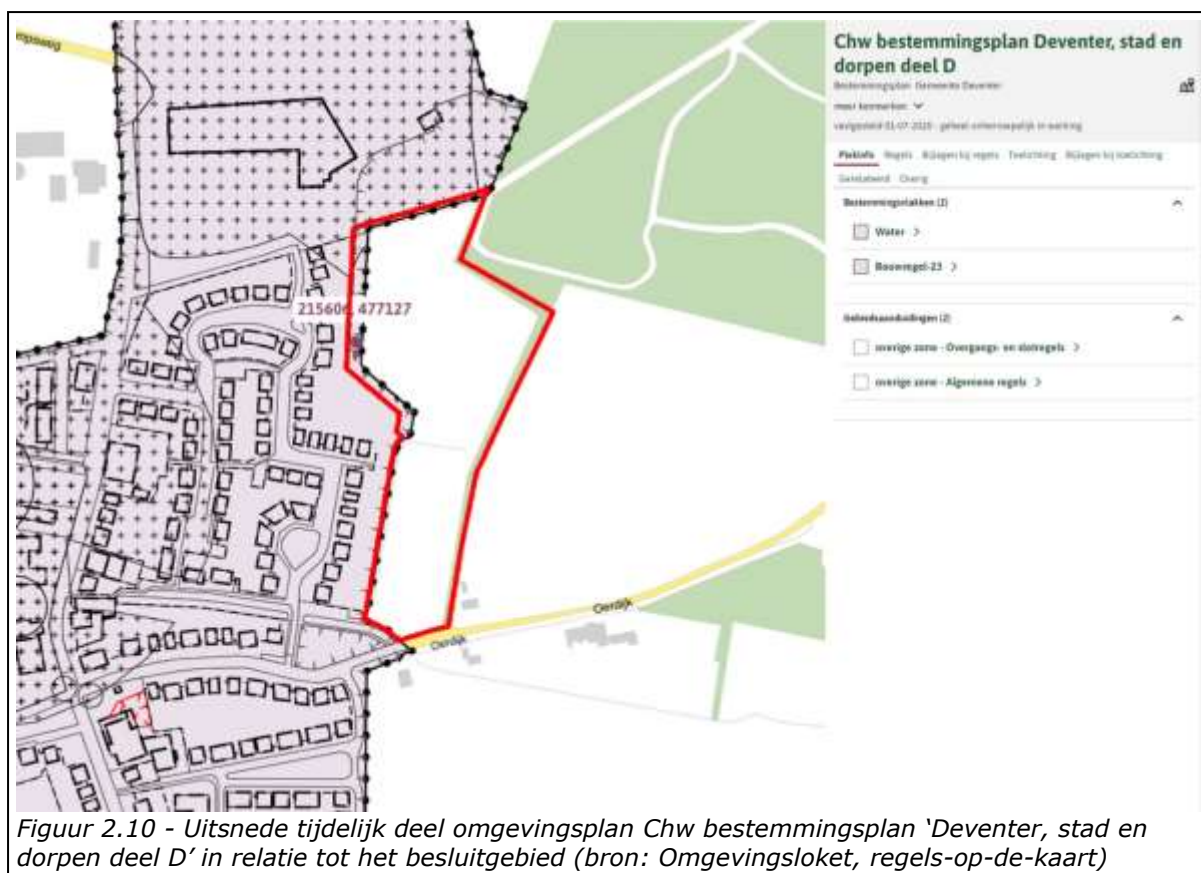
In het noorden van het besluitgebied is een kleine strook met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' bestemd, ter bescherming van mogelijke archeologische waarden.

Het gemeentelijk archeologisch beleid voorziet echter in een aanvullende strook in het noorden met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. Dit betreft een omissie in het genoemde bestemmingsplan welke zal worden hersteld in het voorliggende omgevingsplan.

Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D

Dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op een smalle strook in het noordwesten van het besluitgebied. Hiervoor geldt de enkelbestemming 'Water' (artikel 168), in combinatie met 'Bouwregel 23' (artikel 203).

Op deze gronden zijn onder andere sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, watergangen en/of waterpartijen, de waterhuishouding, waterafvoer en/of waterberging toegestaan, evenals oeverstroken en (schouw)paden en nutsvoorzieningen. Ter plaatse mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.



Figuur 2.10 - Uitsnede tijdelijk deel omgevingsplan Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen deel D' in relatie tot het besluitgebied (bron: Omgevingsloket, regels-op-de-kaart)

2.3.3 Strijdigheid

De beoogde woonkavels en nieuw te bouwen woningen in Lettele-Oost zijn voorzien op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', zoals vastgelegd in bovengenoemde bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer (incl. 1e herziening)', onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Deventer. De gebruiks- en bouwregels in dit bestemmingsplan laten het beoogde gebruik en activiteiten niet toe. Om het woningbouwplan en bijbehorende herinrichting van het terrein mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oerdijk ong. (naast nummer 119) Lettele' voorziet hierin.

Hoofdstuk 3 Participatie

3.1 Inleiding

Participatie bij het planvormingstraject geeft in een vroegtijdig stadium meer inzicht in de belangen en wensen van betrokken partijen en meer gelegenheid om deze in dat traject mee te wegen. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het participatieproces en de wijze waarop er invulling is gegeven aan het toepassen van participatiebeleid van de gemeente Deventer 'Participatie bij Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma en Omgevingsplan' (conform art. 10.2 Omgevingsbesluit). Aangegeven wordt hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

3.2 Participatie omgeving

2020 – 2021 Woonopgave

Allereerst is in deze periode met behulp van Plaatselijk Belang Lettele, de woonbehoefte onder inwoners van Lettele geïnterviewd. Vervolgens is onder regie van de gemeente een (ruimtelijke) analyse gemaakt hoe de opgave te vertalen naar mogelijke locaties. Verschillende locaties in- en rond Lettele zijn vervolgens tijdens een bijeenkomst voorgelegd aan de inwoners. Alles overwegend heeft de gemeenteraad de woonopgave én de keuze voor ontwikkeling aan de oostzijde van Lettele eind 2021 vastgesteld op basis van de Routekaart Wonen & Voorzieningen Lettele (raadskamer).

2022 – 2023 Ontwikkelperspectief Lettele-Oost

Na vaststelling van de routekaart en locatiekeuze is in 2022 een proces gestart om te komen tot een ontwikkelperspectief. Het ontwikkelperspectief vormt het ruimtelijk- en programmatisch kader voor Lettele-Oost en kwam door middel van brede participatie tot stand. Zo hebben meerdere dorpsateliers plaatsgevonden waar zowel aanwonenden als overige betrokkenen uit Lettele hun wensen en bedenkingen konden inbrengen. Tevens heeft ten behoeve van woningbouwprogramma via Plaatselijk Belang nog een consultatie naar specifieke woonwensen onder jongeren plaatsgevonden en heeft de betrokken woningbouwcoöperatie (woonstichting De Marken) een inventarisatie naar behoefte voor huurwoningen uitgevoerd. In het voorjaar van 2023 stelde de gemeenteraad het ontwikkelperspectief vast. Zie ook [paragraaf 4.5.7](#) van deze motivering over het Ontwikkelperspectief Lettele-Oost.

2023- 2024 Stedenbouwkundig plan

Op basis van het ontwikkelperspectief (raadskamer) werkte de gemeente een tweetal stedenbouwkundige modellen/verkavelingen uit. Deze zijn eind 2023 tijdens een tweetal bijeenkomsten (één bijeenkomst voor direct aanwonenden en één voor overige inwoners/betrokkenen) voorgelegd aan het dorp. Met de opbrengst van deze bijeenkomsten heeft de gemeente het stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Op 18 maart 2024 stelde het college van B&W het stedenbouwkundig plan vast. Zie ook [paragraaf 2.2.2](#) van deze motivering over het stedenbouwkundig plan.

3.3 Bestuurlijk overleg

In het kader van dit planproces is er meerdere keren bestuurlijk vooroverleg gevoerd onder andere ook in het kader van de Omgevingstafel IJsselland. Er is overlegd met de Provincie Overijssel, het waterschap Drents Overijsselse Delta, de Omgevingsdienst IJsselland, de GGD en de Veiligheidsregio IJsselland.

Uit het overleg is in de loop van 2023 uiteindelijk een advies naar voren gekomen op voor de verschillende instanties relevante aspecten. Deze zijn in het vervolg van het planproces, tijdens de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de voorbereiding

van voorliggende ruimtelijke procedure, nader uitgewerkt en onderzocht en in het plan verwerkt.

3.4 Terinzagelegging

Het ontwerp-(TAM-)omgevingsplan woningbouw Lettele-Oost zal voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage liggen (artikel 3:11 Awb). Eenieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit omgevingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

3.5 Conclusie

Al in vroeg stadium zijn belanghebbenden betrokken bij de planvorming. Door de raad van de gemeente Deventer gedurende de planvorming besluiten genomen over de relevante kaders en plannen. Het plan is ook in vroeg stadium voorgelegd aan de overlegpartners in het kader van de Overlegtafel IJsselland, waaruit adviezen en onderzoeksvragen zijn voortgekomen.

De relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving in het kader van voorliggend (TAM-) Omgevingsplan worden in **hoofdstuk 5** nader beschreven.

Hoofdstuk 4 **Beleid en regelgeving**

Dit hoofdstuk bevat een samenvatting van het beleidskader dat relevant is voor deze ontwikkeling. De ontwikkeling wordt hier vervolgens aan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, maar gemotiveerd van kunnen afwijken, en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de instructieregels van het Rijk

De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk tot 2050 op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de NOVI heeft het Rijk instructieregels opgesteld, die per 1 januari 2024 deel uitmaken van het omgevingsplan van de gemeente Deventer (de zogenaamde 'Bruidsschat') en in het Bkl.

Toetsing

Het voorliggende project, de bouw van maximaal 60 woningen in Lettele-Oost, is qua aard en omvang relatief kleinschalig. Echter hebben de meeste van de bovengenoemde punten bij de planvorming een essentiële rol gespeeld.

Het plan voorziet zo veel mogelijk in klimaatadaptie en energietransitie door thema's zoals water, natuur inclusief- en gasloos bouwen, een centrale rol te geven. De ontwikkeling is gericht op het kunnen behouden van de leefbaarheid in het dorp Lettele, door een gevarieerd aanbod van woonruimte te scheppen voor de diverse doelgroepen die graag in hun dorp willen blijven wonen. Dit komt de leefbaarheid van deze kleine kern ten goede, en voorziet daarmee ook in een behoefte voor het omringende landelijke gebied.

Conclusie

Het project is in lijn met de doelen uit het NOVI en past daarmee in het rijksbeleid over de ontwikkeling van de leefomgeving.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Overijssel 'Beken kleur' (geconsolideerde versie 2023) is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke

beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

In de Omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. Het uitvoeringsinstrument dat aan de Omgevingsvisie is gekoppeld is de Omgevingsverordening Overijssel van de provincie. In deze verordening is juridisch vastgelegd dat bij het besluit nemen tot wijziging van het omgevingsplan ingegaan moet worden op de verschillende lagen zoals deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In **paragraaf 4.4.2** wordt hierop nader ingegaan.

4.2.2 Provinciale omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 is per 1 januari 2024 als beleidsneutrale omzetting van de Provinciale Verordening in werking getreden. Ze dient als waarborg voor een deel van het beleid dat is neergelegd in de Omgevingsvisie en geeft regels voor:

- Gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van een wijzigingsbesluit omgevingsplan of omgevingsvergunning (BOPA))
- Grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgrondingen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen)
- Kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan waterschappen)
- Verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen)

Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit zijn rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in de diverse instructieregels voor ruimtelijke plannen. De meest belangrijke voor voorliggend project zijn de instructieregels uit de afdeling 4.2 (Overijsselse ladder van duurzame verstedelijking) en afdeling 4.3 ruimtelijke kwaliteit. Verder heeft de verordening in hoofdstuk 4 instructieregels opgenomen over:

- Sturen op water en bodem
- Wonen, werken en recreëren
- Agrarisch
- Landschap en natuur
- Grondwaterbeschermingsgebieden
- Mobiliteit
- Energie en afval
- Ondergrond

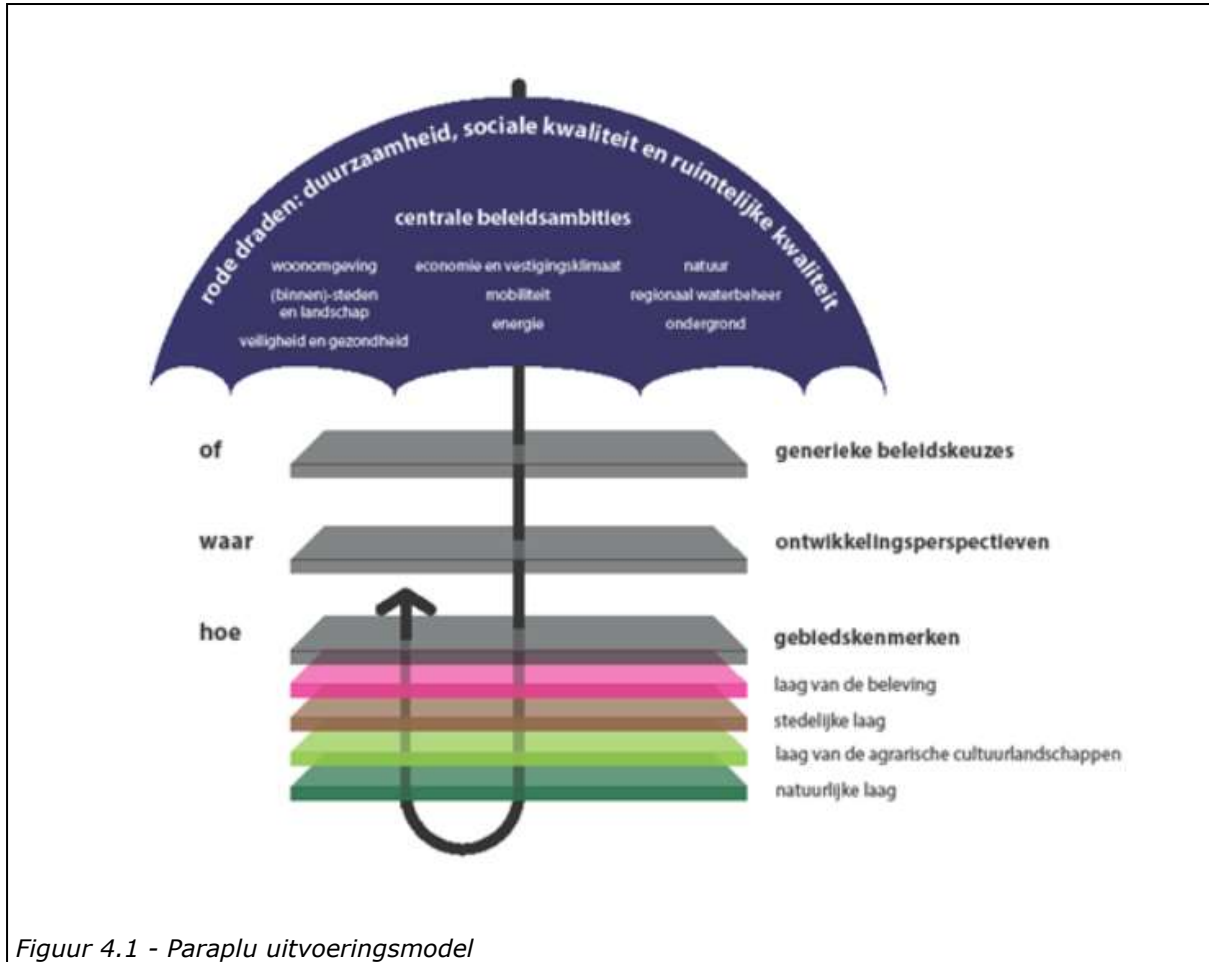
In afdeling 4.2 (de ladder) en afdeling 4.4 (sturen op water en bodem) is een deel van het generieke provinciale beleid opgenomen:

- *Principe van concentratie*: Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte.
- *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*: Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is.
- *Toekomstbestendigheid*: Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk gemaakt worden dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn.
- *Klimaatrobuust water- en bodemsysteem*: nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

In afdeling 4.3 komt de *Ruimtelijke kwaliteit aan bod*:

- *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*: Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende

gebiedskenmerken. Daarbij moet het Uitvoeringsmodel worden toegepast dat in de Omgevingsvisie is neergelegd. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is (Generieke beleidskeuzes), waar de ontwikkeling past (Ontwikkelingsperspectieven) en hoe de ontwikkeling uitgevoerd kan worden (Gebiedskenmerken).



Figuur 4.1 - Paraplu uitvoeringsmodel

In paragraaf 4.5.1 van de Omgevingsverordening komt *woningbouw* aan bod:

- Met betrekking tot het thema wonen stelt de verordening de eis dat omgevingsplannen de realisatie van nieuwe woningen alleen toestaat als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.

Toetsing

Onderhavig omgevingsplanwijziging voor de bouw van 60 woningen raakt vier thema's uit de instructieregels voor omgevingsplannen: de ladder, ruimtelijke kwaliteit, sturen op water en bodem en wonen. De ladder, sturen op water en bodem en wonen bevatten generiek beleid dat bij het onderdeel ruimtelijke kwaliteit eveneens aan bod komt (OF). Daarom volgt alleen de toets aan de regels voor ruimtelijke kwaliteit.

Instructieregels Ruimtelijke kwaliteit

De omgevingsverordening eist dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarbij het uitvoeringsmodel uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast. Het uitvoeringsmodel gaat uit van drie vragen oftewel de OF-, WAAR- en HOE-benadering. Hier moet beantwoord worden:

- **OF** het initiatief past binnen de generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes van de provincie. In de omgevingsvisie zijn de generieke provinciale beleidskeuzes vastgelegd (o.a. met de ladder). De gebiedsspecifieke aspecten hebben betrekking op het Natuurnetwerk Nederland (NNN), Nationale Landschappen, waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, intrekgebieden en de boringsvrije zones.
- **WAAR** het initiatief het beste ingepast kan worden gelet op de provinciale ontwikkelingsperspectieven: In het kader van het sturen op ruimtelijke kwaliteit moet in het besluit tot wijziging van het omgevingsplan aandacht besteed worden aan het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied van toepassing is. De provincie heeft in zes ontwikkelingsperspectieven op hoofdlijnen haar beleidsambities neergelegd ten aanzien van de sociaal-economische en maatschappelijke ontwikkelingen die leiden tot claims op de fysieke leefomgeving.
- **HOE** het initiatief uitgevoerd moet worden gelet op de provinciale uitspraken over gebiedskenmerken: Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de catalogus Gebiedskenmerken (bijlage VII) beschreven welke kwaliteiten en kenmerken de provincie van belang vindt en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden. Bij elk gebiedskenmerk worden normerende of richtinggevende uitspraken gedaan. Deze uitspraken moeten, voor zover zij zich daarvoor lenen, worden vertaald in de omgevingsplanregels. De gebiedskenmerken zijn als volgt ingedeeld:
 - de natuurlijke laag;
 - de laag van het cultuurhistorisch landschap;
 - de stedelijke laag;
 - de laag van de beleving.

OF, Generieke beleidskeuzes:

Bij de afwegingen van de eerste vraag 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn artikels 4.4 (Principe van concentratie), 4.5 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 4.6 (toekomstbestendigheid), 4.13 (klimaatrobuust water en bodemsysteem) en paragraaf 4.5.1 (woningbouw) van de Omgevingsverordening van belang.

[Artikel 4.4: Principe van concentratie \(voorzien in een lokale behoefte of in een behoefte van bijzondere doelgroepen\)](#)

Zoals eerder beschreven voorziet het plan in de bouw van 60 woningen aan de oostkant van Lettele. Lettele is een dorp in het buitengebied van de gemeente Deventer. Zoals ook elders in Nederland is binnen de gemeente Deventer een grotere vraag naar woningen als dan de markt aanbiedt. De actuele cijfers voorzien in een groei in de woningvraag van 10% tot 2030. Vertaald naar Lettele, dat nu ongeveer 250 woningen heeft, betekent dat 25 woningen. Daarnaast zal een deel van de woningbehoefte uit het omliggende buitengebied landen in Lettele, ongeveer 15 woningen. Hier bovenop komt een al bestaand woningtekort van 3% (8 woningen). In totaal kan daarmee een lokale woningbehoefte van bijna 50 woningen voor Lettele onderbouwd worden. Op basis van een enquête uitgevoerd in het dorp zelf, met een routekaart, ontwikkelperspectief en stedenbouwkundig plan bedraagt de lokale behoefte 60 woningen. Zie hierover meer specifiek [paragraaf 5.12](#) van deze motivering.

Het gaat niet alleen om de aantallen, maar ook om de woningtypes. Voor bepaalde doelgroepen, met name laag- en middeninkomens, starters en ouderen zijn er onvoldoende woningen voorradig. Voor jongeren ontbreekt het aan betaalbare woningen. Voor ouderen ontbreekt geschikt aanbod al dan niet met zorg. Ook voor ouderen uit het buitengebied is aanbod in de kern belangrijk. Door deze doelgroepen een mogelijkheid te geven, wordt ook de toekomstbestendigheid van voorzieningen in het dorp verbeterd. Daarnaast bleek uit de peiling onder inwoners van Lettele dat er vraag is naar vrije sector koopwoningen. Deze vraag komt van huishoudens die binnen Lettele willen

doorstromen. Bij doorstromen komen bestaande woningen in Lettele weer op de markt voor bijvoorbeeld gezinnen en jongeren.

Met het woningbouwprogramma voor Lettele Oost wordt ervoor gezorgd dat vooral in de goedkopere categorieën het aanbod toeneemt. De grootste inzet zit in het uitbreiden van de goedkope en betaalbare woningen voor jongeren. Voor ouderen komen geschikte (kleinere) woningen met de mogelijkheid om lichte zorg te krijgen. Dure en middeldure woningen zijn voor huishoudens die toe zijn aan de vervolgstap in hun wooncarrière. Bij kleinere (betaalbare) woningen wordt vaak gedacht aan appartementen, maar omdat dat niet aansluit bij de behoefte van het dorp zijn de typen woningen hierop aangepast. Het plan omvat bijvoorbeeld grondgebonden rug aan rug woningen of rijtjeswoningen met een kleinere voetprint.

Gelet op het bovengenoemde is de verdeling voor 60 nieuwe woningen als volgt:

- 12 woningen sociale huur (20%)
- 4 woningen middeldure huur (6%)
- 12 woningen goedkope koop (20%)
- 19 woningen betaalbare (middeldure) koop (32%)
- 13 woningen dure koop (18%)

Zie hierover ook meer specifiek [paragraaf 5.12](#) van deze motivering

[Artikel 4.5: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik](#)

Binnen dorpen in het landelijke gebied, zoals Lettele, is vaak geen mogelijkheid het tekort aan woningen door middel van inbreiding op te lossen, omdat hier weinig gelegenheid tot transformatie van al bestaande (leegstaande) bebouwing is. Ook laat de bestaande bebouwingsstructuur verdichting niet toe zonder het dorpse karakter aan te tasten. In Lettele kunnen door inbreiding op twee potentiële locaties eventueel 15 woningen gebouwd worden, als deze locaties op den duur vrijkomen (school en café). Dat lost de huidige, veel hogere vraag naar woningen binnen afzienbare tijd niet op. Uitbreiding is daarom de enige oplossing. Voor Lettele is de uitbreidingslocatie zorgvuldig afgewogen en is in samenspraak met de lokale bevolking een plan opgesteld dat bij het dorp past. Er is rekening gehouden met de lokale omstandigheden en het plan is afgestemd op de dorpse omgeving.

Met woningbouw aan de oostkant van het dorp kan het dorp Lettele, aansluitend op de eerdere uitbreidingen aan de Korenkamp, op een compacte manier worden afgerond. De uitbreiding heeft een geringe impact op het omliggende landschap door het halfopen, omsloten karakter van de locatie. Ook is er een robuuste ontsluiting voor fietsers en voetgangers met het bestaande dorp mogelijk. Een ander voordeel van deze locatie is dat er geen milieutechnische belemmeringen van agrarische bedrijven zijn.

[Artikel 4.6 Toekomstbestendigheid \(lange termijnvisie\)](#)

Het is niet aannemelijk dat de woningbehoefte in de toekomst dusdanig afneemt, dat de woningen niet ook op lange termijn een toegevoegde waarde voor Lettele en de gemeente Deventer hebben. Bij het realiseren van het woongebied wordt rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten. De woningen moeten voorzien zijn van een duurzame energievoorziening en er worden maatregelen verplicht voor het natuurinclusief bouwen. Daarnaast is ook het aspect klimaatadaptatie een aandachtspunt. Maatregelen zoals het realiseren van voldoende waterberging op eigen terrein en het voorkomen van volledig verharde tuinen worden verplicht of gestimuleerd.

Door rekening te houden met deze aandachtspunten is de woningbouwontwikkeling toekomstbestendig. Door het gevarieerde bouwprogramma zijn de woningen voor diverse doelgroepen aantrekkelijk en ook in dat opzicht toekomstbestendig.

Artikel 4.13 Klimaatrobuust water- en bodemsysteem

Het thema klimaatbestendigheid speelt bij de uitwerking van het voorliggende project een grote rol. In **Hoofdstuk 5** komt dan ook aan bod hoe hieraan is voldaan.

Paragraaf 4.5.1 (woningbouw)

De ontwikkeling past binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel en binnen de gemeentelijke woonvisie. In dit kader wordt ook verwezen naar de **paragrafen 4.4.1, 4.4.2, 4.4.5, 4.5.6 en 4.5.7** van deze motivering.

OF, gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Boringsvrije zone Salland Diep:

Het besluitgebied ligt in de 'boringsvrije zone Salland Diep' in het kader van de drinkwatervoorziening. In het besluitgebied is het met name van belang rekening te houden met de ligging in het diepe watervoerende pakket in Salland. Dit diepe waterhoudende pakket bevat water van een uitstekende kwaliteit. Te veel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen.

Met het oog op deze kenmerken kan er alleen sprake zijn van bodemenergiesystemen in het ondiepe pakket (tot 50 m diepte). Voor de exacte bepalingen wordt verwezen naar de Omgevingsverordening Overijssel (Afdeling 4.8 grondwaterbeschermingsgebieden, paragraaf 4.8.5 instructieregels boringsvrije zones)

Op basis van de ligging in de 'boringsvrije zone Salland diep' geldt er een verbod op lozingen en het installeren van een bodemenergiesysteem dieper dan 50 meter onder maaiveld voor milieubelastende activiteiten. Dit is een rechtstreeks werkende regel in art. 3.43 van de verordening. Voor bedrijfslocaties die op basis van een omgevingsplan mogelijk worden gemaakt, geldt een instructieregel die het verbod op dergelijke systemen. Daar is in voorliggende plan geen sprake van. De ligging in de 'boringsvrije zone Salland diep' vormt dan ook geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

WAAR, Ontwikkelingsperspectieven

De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het besluitgebied geldt vanuit de Omgevingsvisie uit 2017 het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in kleinschalig mixlandschap'. Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Het ontwikkelen van in totaal 60 woningen past niet binnen de ambitie voor een kleinschalig mixlandschap van dit ontwikkelingsperspectief. Gemeenten worden middels artikel 4.9 lid 2 van de Omgevingsverordening de gelegenheid geboden om gemotiveerd af te wijken van de ontwikkelingsperspectieven als:

- er is sprake van sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen; en
- er is voldoende verzekerd dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken **(HOE)**.

Zoals bovenstaand al aangegeven, is het voor de bouw van 60 woningen in Lettele wel een sociaal-economische en maatschappelijke redenen, namelijk het landelijke woningtekort en specifiek de (on)mogelijkheid voor bepaalde doelgroepen om in de kleinere kernen en dorpen te kunnen blijven wonen door een gebrek aan een passend woningvoorraad. Door de afstemming van omvang en woningtypes is hierop specifiek ingespeeld bij de uitwerking van voorliggend plan.

Met betrekking tot tweede voorwaarde, de versterking van gebiedskenmerken wordt verwezen naar de onderstaande paragraaf: **HOE**.

HOE, het initiatief uitgevoerd moet worden gelet op de provinciale uitspraken over gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken van de locatie zijn als volgt ingedeeld:

De natuurlijke laag:

Het besluitgebied ligt in een overgangszone van dekzandzandvlakte en ruggen' (noordelijk deel) naar 'beekdalen en natte laagtes' (zuidelijk deel van het gebied rond de Letteler Leide).

De ambitie voor 'dekzandvlakten en ruggen' is de natuurlijke verschillen tussen droog en nat functioneel meer sturend te maken en daarnaast de strekkingsrichting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Nieuwe ontwikkelingen die plaats vinden moeten bijdragen aan het zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen.

Binnen 'beekdalen en natte laagtes' wordt geadviseerd om bij locatiekeuzen en inrichtingsopgaven voort te bouwen op de natuurlijke laag. Het betekent de veerkracht van het watersysteem intact laten of versterken en daarmee anticiperen op klimaatverandering, het betekent het behoud van de aardkundige waarden, behouden en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit). Voor de inrichting van een gebied kan er bijvoorbeeld in de natte delen van het landschap aangepast gebouwd worden. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend.

Het besluitgebied ligt in een vast omkaderd gebied tussen dorpsrand en water aan de ene kant en een houtwal aan de andere kant. Het ontwerp van het plan is geïnspireerd op het aanwezige dorp en het werken met water en hoogteverschillen. Het is de bedoeling dat de wijk een dorps uitstraling krijgt waarbij ook de landschappelijke en natuurlijke elementen een plek krijgen in het ontwerp. Hierbij wordt rekening gehouden met het in het besluitgebied voorkomend reliëf/hogteverschillen. Zo is de ontsluiting aangepast aan het reliëf en krijgt het thema waterberging en wonen in een laagte (het noordelijke deel) een prominente plek. Het belang van water wordt benadrukt door ruimte voor natuurvriendelijke oevers te maken en te voorzien van struinpaden. Hierdoor wordt de (ecologische) samenhang van de watergang met de Letteler Leide versterkt en worden de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water vergroot.

De laag van het cultuurhistorisch landschap

Lettele maakt deel uit van: *"Een oud hoevenlandschap dat westelijk richting dorp naar een essenlandschap overgaat."*

Het Dorp Lettele verscheen vanaf rond 1930 op de kaart. Daarvoor was vooral sprake van enkele verspreid liggende gehuchten langs de Oerdijk, waaronder die in de buurt van de kerk, die ook vandaag nog in het centrum van het dorp staat. De kerk, pastorie en school liggen aan de Letteler Leide en het (westelijk gelegen) open agrarisch gebied. Vanwege de bijzondere architectonische en landschappelijke ensemblewaarden is dit dan ook aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht. Circa 20 jaar geleden kreeg Lettele zijn laatste grotere uitbreiding en daarmee de huidige omvang en grenzen.

Het omliggende gebied is van oudsher in gebruik geweest als agrarisch gebied, waarbij de deling van het besluitgebied in noord en zuid – lager en hoog – al op de oudste kaarten te zien was. Waar nu de watergang het gebied in tweeën deelt, was dat 100 jaar geleden een houtwal. De gronden waren opgedeeld in lagere graslanden en de hogere bouwgronden.

Bij de keuze van de uitbreidingslocatie heeft het omliggende landschap een grote rol gespeeld. Het uitgangspunt was om de impact van de bebouwing op het landschap zo klein mogelijk te houden. Door de ligging tussen bestaand dorp en houtwal in een kleinschalig, halfopen gebied is dat gewaarborgd. Met het ontwerp voor de woonwijk is er bovendien rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken van het perceel, zoals hoogteverschillen en de deling in natte en droge gronden. De woningen langs de Oerdijk, die met zijn laanbeplanting een kenmerkend lijnelement in het landschap is, zijn naar de weg gericht om zo de daar aanwezige structuren te versterken. Het beekdal van de Letteler Leide is doorgetrokken naar het gebied, door bij de watergangen flauwe oevers te creëren en daarmee het water een prominentere rol in het projectgebied te geven. Het behoud van de houtwal en het plaatsen van de woningen met zoveel mogelijk afstand is een andere maatregel om de bestaande landschapselementen te benadrukken.

De stedelijke laag

Informele trage netwerken en verspreide bebouwing.

Bij dit project gaat het om een uitbreiding aan de rand van een bestaand dorp. Er kan geen gebruik gemaakt worden van bestaande erven, omdat er geen bestaande bebouwing aanwezig is die als aanknooppunt genomen kan worden. In het stedenbouwkundig ontwerp is het streven gericht op een dorps karakter. Voorbeelden hiervan zijn elementen zoals een brink in het midden van het gebied en de twee entreewoningen die gericht zijn op de Oerdijk. De ontwikkeling past dan wel niet bij de ambitie verspreide bebouwing en levende erven, maar wel bij het landelijke dorpskarakter dat deze ambitie voor oog heeft.

De laag van de beleving

De ambitie is het behoud van het rustige en onthaaste karakter van de 'donkere' gebieden.

Lettele is een relatief klein dorp zonder grootschalige verlichte infrastructuur, een relatief klein bedrijventerrein daargelaten. Het uitgangspunt is om dit dorps karakter te behouden en slechts openbare verlichting in het openbare gebied toe te passen uit oogpunt van veiligheid. De paden bij het water en de houtwal zijn om deze reden struinpaden en geen officiële voetpaden die 's nachts verlicht moeten worden. Door de situering van woningen met de achterkanten naar de houtwal en het water, worden deze elementen bewust donker gehouden. Hoewel door de realisatie van deze nieuwe woonwijk ten opzichte van het bestaand agrarisch gebied een toename van lichtuitstraling niet te voorkomen is, zal dit zo beperkt mogelijk zijn.

4.3 Waterschap

Waterschapsverordening en Waterbeheerprogramma

De Waterschapsverordening (1 januari 2024) omvat samen met de Omgevingswet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Waterschapsverordening is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels en verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Waterschapsverordening vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft op 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld. Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 is vastgesteld. Het

waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Drents Overijsselse Delta wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan het gaan om zowel nieuw beleid als bestaand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door het dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

Toetsing

Het plan beoogt een uitbreiding van het dorp Lettele in oostelijke richting met in totaal 60 woningen. Hierdoor verschuift de dorpsrand naar de bestaande houtwal, die dan een natuurlijke begrenzing van de dorpsrand vormt.

Als onderdeel van het plan wordt verharding toegevoegd, waardoor hemelwater versneld wordt afgevoerd. Voor deze ontwikkeling is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. In de [paragraaf 5.16](#) Water en watersystemen wordt hierop verder ingegaan.

Het plan omvat ook de optimalisering van een bestaande watergang. Deze watergang wordt verlegd en krijgt een natuurlijke oever. Voor deze werkzaamheden is een vergunning nodig, die voldoet aan artikelen 2.32, 2.116 en 2.119 van de Waterschapsverordening. Het waterschap is op de hoogte gesteld van deze ontwikkeling en voorziet op voorhand geen belemmering.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale woonagenda West-Overijssel

In 2020 heeft de provincie Overijssel een nieuw provinciaal woonbeleid opgesteld. Dit woonbeleid is opgenomen in een ambitiesdocument waarin de regionale Woonagenda's in de provincie zijn geformuleerd. Hierbij zijn 7 te onderscheiden ambities opgenomen:

1. Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030 in de provincie Overijssel;
2. Versnelling van de woningbouwproductie;
3. Voorsorteren op veranderende woningvraag;
4. Vormgeven aan verstedelijkingsopgave;
5. Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk;
6. Verduurzaming (nieuwbouw en bestaande woningvoorraad);
7. Vergroten toegankelijkheid en doorstroming.

Op basis van de voorgaande ambities is in maart 2021 de 'Regionale woonagenda West-Overijssel' vastgesteld. Dit document richt zich vooral op de lokale woningbehoefte en de woningtekorten in de Overijsselse kernen en moet een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en kwaliteit van de kleinere kernen en van het platteland. Er wordt daarbij uitgegaan van drie specifiek beschreven woonmilieus. De volgende woonmilieus komen expliciet terug in de 'Regionale woonagenda West-Overijssel':

- Centraal wonen;
- Stedelijk wonen;
- Ontspannen wonen.

Het woonmilieu 'ontspannen wonen' heeft betrekking op het landelijk gebied en kleine kernen. Wonen is hier verbonden met het Overijsselse landschap, het dorpsleven, natuur en landbouw. Hierdoor zijn er bijzondere en karakteristieke woonomgevingen ontstaan. De kracht van de gemeenschap en sociale samenhang zijn hier belangrijk.

De kansen zijn er om in te zetten op versterking van de vitaliteit van de dorpen, de vestigingsmogelijkheden voor jongeren en de transitie in het landschap, zoals in de landbouw, of de klimaatadaptie. Er zijn mogelijkheden om op specifieke plekken nieuw aanbod te creëren, passend bij de leefomgeving en als contramal van wonen in het stedelijk gebied. De transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar

woningen of het werken via CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) zijn goede voorbeelden.

Toetsing

Met de realisatie van 60 grondgebonden woningen aan de oostrand van het dorp Lettele wordt de toegankelijkheid en doorstroming binnen het dorp vergroot. De woningen zijn zeer geschikt voor zowel senioren, starters als jonge gezinnen, wat aansluit op de behoeften van het dorp. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een deel van de woningen via CPO te bouwen.

Door de woningen gasloos te ontwikkelen, wordt ingespeeld op de verduurzaming en bij het thema water is klimaatadaptie belangrijk. Het dorpse karakter van het project draagt bij aan de ambities voor ontspannen wonen en de beoogde inrichting van de openbare ruimte zorgt voor een verbondenheid met het bestaande dorp. Het project is derhalve in lijn met de ambities van de regionale woonagenda.

4.4.2 Woondeal West Overijssel: Wonen met Kwaliteit

In deze Woondeal wordt vastgelegd welke bijdrage regio West-Overijssel kan leveren aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw en wat daarvoor nodig is. West-Overijssel zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 28.200 woningen tot en met 2030. In de regionale woonagenda West-Overijssel zijn in 2021 sleutelprojecten aangewezen die bijdragen aan de ambities uit de woonagenda en aan versnelling van de woningbouw. Deze lijst is voor de Woondeal geüpdatet. Voor nieuwe woningbouwplannen (plannen waarvan de ruimtelijke procedure op het moment van het sluiten van deze Woondeal nog moet starten) streeft de regio West-Overijssel naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Daarnaast is het doel om deze woningen duurzaam en toekomstbestendig te bouwen door bijvoorbeeld in te spelen op de circulaire bouw. Ook wordt ingespeeld op bepaalde aandachtsgroepen, zoals senioren en starters.

Toetsing

Met voorliggend woningbouwplan wordt bijgedragen aan het doel om voor 2030 28.200 woningen te realiseren. Het project hoort weliswaar niet bij een van de sleutelprojecten, maar in de woondeal is aangegeven dat ook buiten deze projecten nog ruimte is voor het toevoegen van woningbouwinitiatieven aan de plancapaciteit.

Het woningbouwprogramma voor Lettele-Oost (zie ook [paragraaf 2.2](#) van deze motivering) is na diverse bestuurlijke vooroverleggen tot stand gekomen en wijkt bewust op onderdelen af van de verdeling 30-40-30 voor nieuwe woningbouwplannen. Zo worden in dit plan minder dure woningen gebouwd en meer goedkope en betaalbare koopwoningen. Dat heeft te maken met de doelgroepen en de gewenste doorstroming binnen het dorp Lettele. Deze doorstroming is gestagneerd, omdat er woningen voor specifieke doelgroepen ontbreken. Met de realisatie van voorliggend project zal er een evenwichtiger woningaanbod in het dorp ontstaan die beter aansluit bij de actuele behoefte.

4.4.3 Regionale Energiestrategie (RES) en RES West-Overijssel

Regionale Energiestrategie (RES)

In het Klimaatakkoord staat de Nederlandse uitwerking van de internationale klimaatafspraken van Parijs. Daarin is als doel opgenomen om de CO₂-uitstoot sterk te verminderen: in 2030 49% minder ten opzichte van 1990. In het Klimaatakkoord is ook afgesproken dat in 2030 in totaal 35 TWh aan stroom op land opgewekt wordt uit zonne- en windenergie. De 30 energieregio's in Nederland maken allemaal een Regionale Energiestrategie (RES) waarin ze vastleggen welk deel ze van de 35 TWh voor hun rekening nemen en hoe ze dat willen doen.

[RES West-Overijssel](#)

Gemeente Deventer valt onder de RES-regio West-Overijssel. In de RES 1.0 is beschreven hoe West-Overijssel overstapt op duurzame energie en is de gezamenlijke ambitie geformuleerd: 1,8 TWh duurzame elektriciteit opwekken in 2030, met wind en zon. Ook is onderzocht welke gebieden in de regio daarvoor kansrijk zijn. Daarnaast is onderzocht of er regionale warmtebronnen voor handen zijn en hoe die in de regio verdeeld worden. De samenwerkende partners zijn elk afzonderlijk verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van de RES. De RES heeft het karakter van een beleidsdocument dat richtinggevend is voor de verdere ontwikkeling van de energiestrategie. In de kern bestaat het uit zes doelstellingen en zes afspraken.

Toetsing

Het voorliggende plan is een kleinschalig woningbouwplan. Het beleid uit de RES is hierop niet direct van toepassing. De woningen worden wel gasloos en duurzaam ontwikkeld en dragen zo bij aan energiebesparing.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Deventer

In de Omgevingsvisie (vastgesteld 18 december 2019) legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Bij de totstandkoming van de Deventer Omgevingsvisie heeft de gemeente diverse maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners betrokken. De belangrijkste en urgentste opgaven die de gemeente in de visie benoemd zijn:

- het noaberschap de inclusiviteit meegeven die we willen: iedereen telt mee, iedereen doet mee;
- innovatiever zijn dan ooit tevoren; een slimme, schone economie in leren en werken;
- verduurzaming op met name de thema's energie en klimaat.

Naar aanleiding van de opgaven heeft de gemeente de volgende ambities geformuleerd:

- meer zijn dan een historisch stadsfront aan de IJssel;
- ook de overgang van ommeland naar stad is van belang, waarbij het platteland net zo vitaal moet worden als de bedrijvige binnenstad en de 'schil' daaromheen;
- meer cultuurhistorische gelaagdheid aanbrengen door nieuwe functies en elementen toe te voegen bij het transformeren en hergebruiken met respect voor bestaande kwaliteiten;
- meer Deventer stedelijkheid en het meer met elkaar verweven raken van wonen, werken en vrije tijd;
- zichtbaarder economische vernieuwing en innovatie in de werkgebieden, zodat ze dragers worden van een duurzaam en innovatief werk- en opleidingsmilieu;
- sterkere wisselwerking tussen platteland en stad voor een goede beschikbaarheid van rust, ruimte en voorzieningen;
- een kwaliteitsimpuls voor duurzame mobiliteit op de Deventer schaal;
- waardevast ondernemen binnen flexibiliteit (functiemenging) en duurzaamheid;
- een vitale samenleving met een vestigingsklimaat dat meer inwoners en ondernemers aanspreekt, met de kwalitatief goede voorzieningen die daarbij horen. Onderdeel hiervan is een onderzoek naar woningbouw uitbreiding buiten de bebouwde kom;
- handelen vanuit het perspectief van een ongedeelde samenleving met het aanbod dat daarbij hoort;
- veiliger en gezonder leven;
- een duurzame toekomst, met extra aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie.

De gemeente zoekt met de Deventer samenleving naar ontwikkelkansen die bij de ambities horen. In de Omgevingsvisie is per gebied een beschrijving opgenomen van de kwaliteiten en ambities.

Toetsing

Het besluitgebied ligt naast het dorp Lettele en is aangemerkt als buitengebied 'Jong ontginningenlandschap'. Binnen dit type landschap is de functie wonen toegestaan. Woningbouw, dus een toename aan woningen is hier in eerste instantie geen ontwikkelingsrichting en er wordt vooral het hergebruik van bestaande bebouwing gestimuleerd. Daarnaast hebben binnen deze categorie de ambities 'Méér wisselwerking tussen platteland en stad', 'Veilig en gezond leven' en 'Duurzame toekomst' prioriteit.

Zoals eerder al in deze motivering al aangegeven is het enige mogelijkheid om de woningbehoefte van het dorp te realiseren de uitbreiding van Lettele. De locatie is met oog op het landschap en gekozen en het plan past bij de visie die de gemeente voor de diverse dorpen in het buitengebied heeft. De dorpen hebben veel overeenkomsten, zoals de trots van de bewoners op de eigen identiteit van hun dorp en de bereidheid om zich voor de leefbaarheid in te zetten. In de dorpen zijn de historische lijnen waarlangs ze zich hebben ontwikkeld meestal nog duidelijk herkenbaar.

Specifiek voor Lettele wordt als ambitie aangegeven dat (rustig) wonen en natuur en ecologie als functies meer ruimte mogen krijgen, vooral binnen het gemengde dorpsmilieu. Lettele heeft een sterke eigen identiteit door het historische gegroeide landelijke en dorps karakter. Binnen de bestaande dorpsranden is deze ruimte echter niet aanwezig op de schaal, die de bevolking van het dorp wel wenselijk zou vinden. Vandaar dat deze ambitie aan de dorpsrand, en daarmee strikt genomen in het buitengebied, wordt gerealiseerd.

De bouw van woningen gericht op specifieke doelgroepen, zoals ouderen en starters, die binnen het dorp nu geen woonruimte vinden maar wel verbonden zijn aan het dorp, zorgt voor de continuïteit en sociale cohesie die hier zo karakteristiek is. Door het stedenbouwkundig plan niet alleen met de bewoners af te stemmen, maar ook zo op te zetten dat met het dorps karakter en het landschap rekening wordt gehouden, wordt de nieuwe wijk een logisch en passend onderdeel van Lettele. Het plan bevat ruimte voor natuur, water en goede verbindingen met de omgeving. De ontwikkeling beperkt zittende agrarische ondernemers ook niet in de bedrijfsvoering.

Conclusie

De uitbreiding aan de oostrand van Lettele past niet bij de visie die opgesteld is voor het buitengebied maar wel bij de visie voor het dorp. De afweging en locatie voor een dorpsuitbreiding richting buitengebied is zorgvuldig getroffen.

4.5.3 Gemeentelijk waterbeleid

Voor het waterbeleid wordt verwezen naar **paragraaf 5.16**, waar het thema uitvoerig aan bod komt en er aan het gemeentelijk waterbeleid getoetst wordt. Water en klimaat zijn nauw met elkaar verweven, zodat belangrijke keuzes op het gebied van klimaatadaptie alleen gemaakt kunnen worden als het wateraspect grondig is onderzocht en uitgewerkt voor zowel het hemelwater, grondwater als het oppervlaktewater.

4.5.4 Groenbeleid

Het Groenbeleidsplan (2007) geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De ligging van Deventer op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel, het Sallandse dekzandlandschap zorgt voor een grote biodiversiteit aan planten en dieren. Met het groenbeleid van de gemeente wordt deze diversiteit zo veel mogelijk ondersteund.

De 5 belangrijkste ambities die verwoord zijn in het groenbeleidsplan zijn als volgt:

- Ruimte voor groen in en om de stad;
- Aandacht voor toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- Duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- Een (proactief) antwoord hebben op nieuwe stedelijke uitdagingen;
- Een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie voor de praktijk.

Op de ambitiekaart staan gebiedsspecifieke doelen benoemd en zijn de belangrijkste groenstructuren weergegeven.

Verder heeft de gemeente een bomenbeleidsplan en een bermenbeleidsplan. Beiden geven geen specifieke opgaven of ambities voor het besluitgebied die in het omgevingsplan moeten worden geborgd, maar zijn vooral van belang bij het beheer en onderhoud.

Toetsing

In het besluitgebied is veel aandacht besteed aan het groen. Het ruimtelijk raamwerk voorziet in een groene omkadering van de woonvelden. De bestaande houtwal wordt versterkt en de watergangen krijgen natuurvriendelijke oevers. In het plangebied wordt groen aangelegd voor spelen en voor waterberging. Met deze duurzame inrichting wordt ingespeeld op de stedelijke uitdagingen rond klimaatadaptatie. Particuliere kavels en openbaar gebied worden bij de inrichting duidelijk gescheiden om ook duidelijkheid te geven over het beheer.

Het plan aan de 5 genoemde basisambities. Zie ook **paragraaf 5.4** van deze motivering waar het thema ecologie aan bod komt.

4.5.5 Woonvisie Deventer (2018)

De woonvisie Deventer 2018 (vastgesteld 7 februari 2018) beschrijft waar het gemeentelijke woonbeleid zich de komende jaren op richt en worden er ambities en de belangrijkste opgaven toegelicht.

Woningen dienen aan te sluiten bij de wens van bewoners. Wijken, dorpen en duurzame woningen moeten in de toekomst in de behoeftes van de bewoners voorzien. Met bijzondere woonmilieus en aantrekkelijke, duurzame en levensloopbestendige woningen, voor de verschillende inkomens binnen de gemeente, zal Deventer als woongemeente versterkt moeten worden. Het plan is daarom binnen 10 jaar 3.000 woningen toe te voegen aan de gemeentelijke woningvoorraad.

Verder leefbaarheid in woonbuurten een belangrijke opgave de komende jaren. Ontwikkelingen dienen daarom ook bij te dragen aan de leefbaarheid in de samenleving. De gemeente nodigt dan ook uit tot bewonersinitiatieven, gericht op het versterken van de sociale cohesie, langer zelfstandig wonen en leefbaarheid.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de bouw van 60 woningen voor verschillende doelgroepen als uitbreiding van het dorp Lettele. In Lettele zijn al jarenlang geen woningen meer toegevoegd. Met de bewoners van Lettele is er gekeken naar de behoefte in het dorp en samen is over de inpassing van de nieuwe wijk nagedacht. De doelstelling is woningbouw voor doelgroepen die op moment geen mogelijkheden hebben om in het dorp te (blijven) wonen. Verder is bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan, zowel over de leefbaarheid van de nieuwe wijk, als ook over de verbinding met het bestaande dorp goed nagedacht en overlegd met de dorpsbewoners. Het project is daarmee in lijn met het gegeven in de Woonvisie 2018.

4.5.6 Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen

Op basis van de opgaven volgens de Woonvisie Deventer is per dorp de woningbouwambitie uitgewerkt in een concreet woningbouwprogramma en zijn geschikte woningbouwlocaties in beeld gebracht.

Het aantal woningen

- Voor Lettele zet de gemeente in op voldoende ruimte voor woningbouw om in de komende jaren in de lokale woningbehoefte te kunnen voorzien.
- De actuele woningbehoefte geven (landelijk) voor de komende jaren een sterkere groei aan dan in de voorgaande jaren was ingeschat. Voor Deventer wordt een groei in de woningvraag van 10% voorzien tot 2030: vertaald naar Lettele (ongeveer 250 woningen) gaat het om 25 woningen. Daarnaast zal een deel van de woningbehoefte uit het buitengebied landen in Lettele, ongeveer 15 woningen (waarbij een kwart van de behoefte van het buitengebied wordt toegerekend aan Lettele). Als daarnaast het huidige woningtekort van de gemeente (3%) ook voor Lettele wordt toegepast zijn er 8 extra woningen nodig. In totaal kunnen we daarmee een lokale woningbehoefte van bijna 50 woningen voor Lettele onderbouwen.
- Uit de door het dorp uitgevoerde enquête blijkt er op korte termijn een grote behoefte te zijn van 75 woningen. Voor deze eerste 50 woningen wil de gemeente op korte termijn locaties beschikbaar hebben.
- Afhankelijk van de invulling van deze eerste 50 woningen wil de gemeente bezien hoe de woningbehoefte in de praktijk uitwerkt. Daarbij maakt de gemeente al wel een doorkijk naar geschikte uitbreidingslocaties voor de langere termijn zodat, als de woningbehoefte hoog blijft, de bouw van nieuwe woningen tijdig kan worden opgepakt.

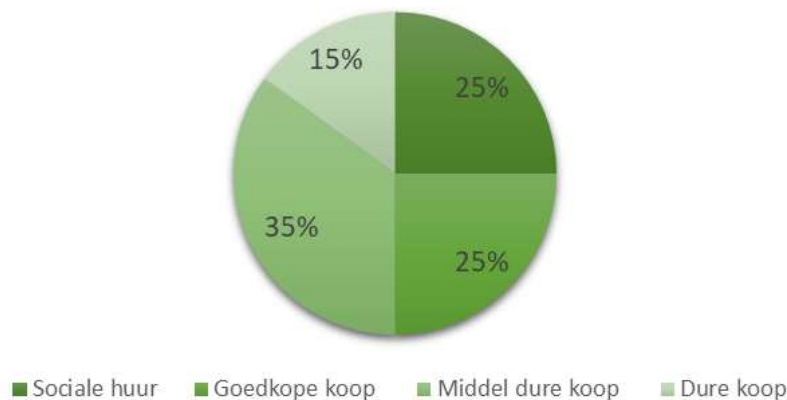
Welk soort woningen

- Voor jongeren ontbreekt het aan betaalbare woningen. Met het woningbouwprogramma zorgen we ervoor dat vooral in de goedkopere categorieën het aanbod toeneemt. Voor ouderen ontbreekt geschikt aanbod al dan niet met zorg. Ook voor ouderen uit het buitengebied is aanbod in de kern belangrijk.
- De gewenste prijssegmenten zijn ingeschat op basis van de behoefte per doelgroep:
- De grootste inzet zit in het uitbreiden van de goedkope en betaalbare woningen voor jongeren.
- Voor ouderen geschikte (kleinere) woningen met de mogelijkheid om lichte zorg te krijgen.
- Dure en middel dure woningen voor huishoudens die toe zijn aan de vervolgstap in hun wooncarrière.

Deze lokale behoefte levert globaal de volgende indicatieve verdeling op: 25% sociale huur, 25% goedkope koop (deels tot € 200.000 en deels tot € 250.000), 50% middel dure (tot € 325.000) en dure koop (boven € 325.000). In het vraag gestuurd programmeren kan dit nog wat schuiven¹.

¹ De prijsgrenzen hebben betrekking op 2021 en de huidige Doelgroepenverordening. Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd en de doelgroepenverordening wordt in 2022 geactualiseerd.

Programma naar prijssegment Lettele



Figuur 4.2 – verdeling programma Lettele
(bron: Routekaart Lettele, gemeente Deventer)

In de sociale huur is de behoefte gericht op tweekamerwoningen voor jongeren en multifunctionele woningen voor ouderen. Bij kleinere woningen wordt vaak gedacht aan appartementen, maar omdat dat niet altijd aansluit bij de behoefte van het dorp kan hier ook gedacht worden aan andere typen woningen, bijvoorbeeld grondgebonden rug aan rug woningen.

De koopwoningen kunnen door ontwikkelaars ontwikkeld worden waarbij zij vooraf de actuele lokale vraag in beeld brengen en daarvoor ontwikkelen. Voor een kwart van het koopprogramma wordt uitgegaan van kavels waarop een particulier zijn eigen woning bouwt (particulier opdrachtgeverschap) of een groep die samen aantal woningen ontwikkelt in een zogenaamd Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Vooral voor een groep ouderen kan CPO interessant zijn zodat men passende woningen kan bouwen waar ze, indien nodig, wederzijdse hulp kunnen bieden of gezamenlijk hulp kunnen inkopen.

Geschikte locaties

In de Omgevingsvisie Deventer zijn in Lettele geen locaties aangewezen voor woningbouw. Om de woningbouwopgave een plek te geven zal in het ruimtelijke beleid bepaald moeten worden waar ruimte gegeven kan worden aan woningbouw.

Voorkeurlocaties voor woningbouw in Lettele

Bouwen binnen de kern heeft prioriteit. Twee wat grotere locaties binnen de kern waar vastgoed mogelijk leegkomt komen hiervoor in aanmerking. Het gaat om de locatie van de school en café Spikker (1 en 2 op de kaart). Ingeschat wordt dat daar ruimte is voor ongeveer 15 woningen. Dat is niet genoeg om te voorzien in de woningbehoefte. Er zijn dus nieuwe woningbouwlocaties buiten de kern nodig.



*Figuur 4.3 – Voorkeurlocaties woningbouw Lettele
(bron: Routekaart Lettele, gemeente Deventer)*

Met woningbouw aan de oostkant van het dorp (nummer 3 op de kaart) kan Lettele, aansluitend op de eerdere uitbreidingen aan de Korenkamp, op een compacte manier worden afgerond. De landschappelijke inpassing is een aandachtspunt waarbij gebruik gemaakt kan worden van de bestaande landschappelijke elementen. Een voordeel van deze locatie, in tegenstelling tot veel andere locaties, is dat er geen milieutechnische belemmeringen van agrarische bedrijven zijn.

Bij de ontwikkeling moet wel rekening gehouden worden met de natuurwaarden (waarnemingen) in dit gebied en de ligging in de nabijheid van het Natuur Netwerk Nederland. Aanvullend ecologisch onderzoek in de volgende onderzoeks- en planfase moet aangeven op welke wijze de ecologische waarden kunnen of moeten worden versterkt.

Op locatie 3 kunnen tussen de 50 à 60 woningen worden gerealiseerd. Daarbij is uitgegaan van een woningdichtheid van 20 tot 25woningen per hectare die ruimte laat voor een goede ruimtelijke inpassing. Een nadere inpassing en fasering in de tijd moet nog uitgewerkt worden. Samen met de potentiële inbreidingslocaties geeft dit de komende jaren ruim voldoende mogelijkheden om te voorzien in de woningbehoefte van Lettele.

Toetsing

Zie de toetsing onder het Ontwikkelperspectief dat een verdere uitwerking van de routekaart is.

4.5.7 Lettele-Oost Ontwikkelperspectief

Om er voor te zorgen dat de nieuwe wijk op de voorkeurslocatie volgens de Routekaart ook zorgvuldig wordt ingepast in het Letteler DNA is het ontwikkelperspectief gemaakt. In samenspraak met bewoners zijn de landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling vastgelegd.

Het ontwikkelperspectief is een aanvulling op de Omgevingsvisie 2019 op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee wordt het perspectief vastgesteld als structuurvisie onder de Wro. De wijziging wordt betrokken bij de actualisatie van de Omgevingsvisie onder de Omgevingswet.

Lettele is een klein dorp met grote sociale cohesie. In de kern wonen ongeveer 600 inwoners en nog eens circa 900 bewoners in het omringende buitengebied. Lettele is ook een levendig dorp, in totaal zijn er 43 organisaties actief, waardoor het dorp een bruisend karakter heeft. Jong en oud woont er dan ook graag en wil er graag blijven wonen. Om te voorzien in deze woonbehoefte en de leefbaarheid te behouden en waar mogelijk te versterken, wil Lettele inzetten op gefaseerde woningbouw voor de lokale woningvraag en een extra groei om mensen van buiten aan te trekken. Deze ambitie is vastgelegd in de Routekaart Lettele, waarbij het grootste deel van de nieuwe woningen terecht komt in de uitbreidingslocatie Lettele-Oost.

In het perspectief is een analyse gemaakt van historie, de context van de omgeving, water, mobiliteit, milieu, landschap en ecologie en woningbouw.

Woningbouw

Voor woningbouw is het volgende bepaald. Op basis van de woningbouwambitie zoals opgeschreven in de Routekaart, is een voorlopig woningbouwprogramma opgesteld voor de locatie dat verder aangescherpt is tijdens de ateliers. Het voorstel is om uit te gaan van circa 60 woningen.

Kwalitatief

Daarnaast is in het eerste dorpsatelier ook naar kwalitatieve voorkeuren gevraagd. Daaruit kwamen de volgende zaken naar voren:

- Voorkeur voor een gemengde woonbuurt, dus met diverse huishoudens/segmenten.
- Er is behoefte (in alle leeftijdsklassen) aan zowel sociale huur, goedkope koop en (middel) dure koop. Alleen dure huur is weinig genoemd.
- Er is vraag naar luxe seniorenwoningen en eventueel wooncombinaties met opties voor mantelzorg
- De meningen zijn verdeeld over gestapeld bouwen (appartementen van maximaal 4 lagen), maar qua architectuur is er een duidelijke voorkeur voor woonhuisuitstraling. 3 lagen en een kap liggen dan voor de hand.
- Voldoende eigen buitenruimte en een schuur zijn belangrijk.
- Ruimte voor mogelijkheden voor (collectieve) zelfbouw is wenselijk.
- Het is in dit gebied belangrijk om Biobased, natuurinclusief en circulair te bouwen.

De input van het dorpsatelier heeft een belangrijke rol gehad in het verder uitwerken van het ontwikkelperspectief.

Kwantitatief

In het tweede dorpsatelier en tijdens een avond speciaal gericht op de behoefte aan sociale huurwoningen zijn de woonwensen bij inwoners van Lettele voor de korte termijn nog eens gepeild. Uit die peiling kwam naar voren dat er vanuit het dorp relatief veel

vraag is naar nieuwbouw in de dure sector (vrijstaand of 2/1 kap). Tijdens deze peiling waren er veel ouderen aanwezig. Daarnaast zijn via Plaatselijk Belang de jongeren van Lettele benaderd over hun woonbehoefte op korte termijn. Jongeren hebben aangegeven behoefte te hebben aan goedkope (kleine) koopwoningen (in de vorm van een rijwoning, of rug-aan-rugwoning).

Door woonstichting De Marken is een informatieavond gehouden voor de belangstellenden voor een sociale huurwoning. Op die avond werd duidelijk dat de behoefte aan sociale huurwoningen overeenkomt met het percentage uit de Routekaart. De vraag naar nieuwe sociale huurwoningen komt vooral van senioren, die vanuit hun eengezinswoning in het dorp willen blijven wonen. Ook jongeren uit Lettele zijn geïnteresseerd in sociale huurwoningen. Deze beide leeftijdsgroepen zien voordelen in het bij elkaar in de buurt wonen.

Als laatste bleek uit de peiling onder inwoners dat er vraag is naar vrije sector koopwoningen. Deze vraag komt van huishoudens die binnen Lettele willen doorstromen. Bij doorstromen komen bestaande woningen in Lettele weer op de markt voor bijvoorbeeld gezinnen en jongeren. Aan het woningbouwprogramma van de Routekaart worden daarom 10 duurdere koopwoningen toegevoegd.

	Indicatief programma	Aandeel
<i>Programma Routekaart</i>		
Sociale huur	12 woningen	20%
Goedkope koop	12 woningen	20%
Betaalbare (middeldure) koop	19 woningen	35%
Dure koop	7 woningen	15%
Totaal Routekaart	50 woningen	100%
<i>Extra programma (dure koop)</i>	10 woningen	
Totaal	60 woningen	

Tabel 4.1 - Voorlopig woningbouwprogramma op basis van de diverse consultatierondes (bron: Ontwikkelperspectief Lettele-Oost)

Ruimtelijk raamwerk en ontwikkelprincipes bouwvelden

Het ontwikkelperspectief stuurt op het versterken van de landschappelijke structuren, het verbinden van de wijk met haar omgeving, en het meebewegen met de (lokale) vraag. Zo wordt de landschappelijke kwaliteit gewaarborgd en woonkwaliteit toegevoegd.

Het ruimtelijk raamwerk biedt het kader waarbinnen het woonprogramma gerealiseerd moet worden. Daarbij gaan we uit van de dorpse karakteristiek en de ruimtelijke opgaven op de locatie. Dit ruimtelijk raamwerk vormt de basis voor de verdere uitwerking naar een stedenbouwkundig plan. De grote landschappelijke en infrastructurele lijnen zijn hierin vastgelegd, samen met een aantal ontwikkelprincipes voor de bouwvelden.

Na vaststelling van het ontwikkelperspectief is het perspectief verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundigplan (zie paragraaf 2.2.2) en een beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 2.2.4). Op basis daarvan is plan-juridische vertaling uitgevoerd naar dit TAM-omgevingsplan. Het omgevingsplan vormt de grondslag voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor de woningbouwontwikkeling, waarna kan worden gestart met de bouw van de eerste fase.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de bouw van 60 woningen aan de oostkant van het dorp Lettele op de locatie die daarvoor samen met de bewoners als voorkeurslocatie is aangewezen. Met de bewoners is er daarna nog verder gekeken naar de behoefte in het dorp (zie het ontwikkelperspectief in paragraaf 4.5.7) en samen is over de inpassing van de nieuwe wijk nagedacht. Uitgegaan wordt van een woningbouwprogramma dat aansluit bij de behoefte voor het dorp Lettele. Het gaat hierbij zowel om huurwoningen (sociale huur, middeldure huur) als koopwoningen (dure, betaalbare en goedkope koop). De doelgroepen zijn zowel jongeren/starters, gezinnen als doorstromende senioren die kleiner willen wonen (en daarbij een veelal grotere eengezinswoning verlaten).

Conform de wettelijke mogelijkheden is daartoe in dit TAM-omgevingsplan ten aanzien van de woningbouw categorieën bepaald dat:

- a. niet minder dan 20% van de woningen dient te worden gebouwd als sociale huurwoning;
- b. niet minder dan 20% van de woningen dient te worden gebouwd als sociale koopwoning, met dien verstande dat:
 1. niet minder dan 20% van de woningen dient te worden gebouwd als woning in de categorie sociale koop midden of hoog;
 2. niet minder dan 6% van de woningen dient te worden gebouwd als middeldure huurwoning;

Bovenstaande percentages worden berekend aan de hand van het totaal aantal toegelaten woningen in het besluitgebied.

Het is de intentie in fases te ontwikkelen en woningen aan te bieden, zodat meer mensen de kans krijgen in het dorp te blijven wonen. Omdat de programmamix in het noordelijk plandeel het grootst is, worden hier de eerste kavels uitgegeven.

Het project is daarmee in lijn met het gemeentelijke beleid volgens de routekaart Lettele.

4.5.8 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure 'bedrijf en milieuzonering') zijn toegestaan;

- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie;
- in afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonfunctie onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is vier.

Toetsing

Alle woningen in dit besluitgebied hebben de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Het plan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.

4.5.9 Welstand en beeldkwaliteit

De gemeente Deventer heeft haar welstandsbeleid beschreven in de 'Welstandsnota gemeente Deventer' (2014). Hierin is aangegeven aan welke welstandseisen bouwprojecten in Deventer moeten voldoen. De toetsing vindt plaats door de welstandscommissie/ planadviesraad die het college adviseert over vergunningplichtige bouwplannen. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. De nota bevat criteria voor kleine bouwplannen, gebiedscriteria voor stedelijk gebied en gebiedscriteria voor landelijk gebied. De gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen.

De welstandsnota vormt ook het kader voor de welstandstoetsing bij nieuwe gebiedsontwikkelingen of herontwikkelingen, tenzij een nieuwe ontwikkeling sterk afwijkt van het geldende gebiedstype of de grootte van het gebied vraagt om een gedetailleerder toetsingskader. In dat geval kan voor het betreffende gebied een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling door de gemeenteraad deel uit van de Welstandsnota en vormt dan het kader voor de welstandstoetsing voor de desbetreffende ontwikkeling.

Toetsing

Het besluitgebied maakt nu nog deel uit van het landelijk gebied. De gebiedscriteria die hier nu van toepassing zijn, zijn niet toereikend voor de woningbouwuitbreiding van het dorp Lettele. Voor dit nieuwe woningbouwplan is in lijn met de bovengenoemde welstandsnota daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit 'Beeldkwaliteitsplan Lettele-Oost' is een aantal richtlijnen en inrichtingsprincipes voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte beschreven. Behalve dat het plan een kader biedt en richtlijnen geeft voor de verdere planuitwerking door ontwikkelaars, architecten en andere ontwerpers, dient het ook als inspiratiebron voor de gewenste sfeer, kwaliteit en uitstraling van de nieuwe ontwikkeling.

In het Beeldkwaliteitsplan Lettele-Oost staan richtlijnen en inrichtingsprincipes die gaan over welstand (het uiterlijk van bouwwerken) en over stedenbouw (ruimtelijke bouwactiviteiten). Een samenvatting hiervan is in [paragraaf 2.2.4](#) opgenomen.

Welstand

In het Omgevingsplan is bepaald dat een omgevingsvergunning moet worden getoetst aan het uiterlijk van bouwwerken. Hoe er moet worden getoetst -de uitleg over de toepassing van deze bepaling- is voor Lettele-Oost geregeld in het beeldkwaliteitsplan. Daartoe wordt het Beeldkwaliteitsplan Lettele-Oost tevens vastgesteld als beleidsregels zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet die uitleg geven over de toepassing van de bepaling dat het uiterlijk van bouwwerken moet worden getoetst. Dat gaat dan over de volgende welstandscriteria in het beeldkwaliteitsplan:

- Gevelindeling.
- Kleur en materiaalgebruik.

- Materialisatie gevel.
- Materialisatie dak.
- Dakkapellen.
- Architectonische elementen.
- Installaties.

Stedenbouw

Daarnaast zijn in het Omgevingsplan een vergunningplicht en beoordelingsregels opgenomen voor de omgevingsplanactiviteit het bouwen van bouwwerken. Een bouwplan wordt rechtstreeks getoetst aan deze beoordelingsregels. De randvoorwaarden uit het stedenbouwkundig plan zijn verwerkt in deze beoordelingsregels en op de verbeelding van het Omgevingsplan. Vanwege de nauwe samenhang tussen het uiterlijk van bouwwerken en de stedenbouwkundige context staan er ook in het Beeldkwaliteitsplan Lettele-Oost een aantal stedenbouwkundige criteria. Het gaat om de volgende stedenbouwkundige criteria:

- Woningtypes;
- Aantal bouwlagen (lagen);
- Maximum goot- en bouwhoogtes (nokhoogtes);
- Rooilijnen;
- Bijbehorende bouwwerken (bergingen/bijgebouwen);
- Erfafscheidingen;
- Oriëntatie woning (gevelindeling, entree tot de woning);

Deze stedenbouwkundige criteria kunnen niet in het kader van de welstand worden getoetst omdat ze niet gaan over het uiterlijk van bouwwerken. Daarom zijn ze zoveel mogelijk rechtstreeks verwerkt als beoordelingsregels in het Omgevingsplan. Bijvoorbeeld de regels over de maximum goot- en bouwhoogtes voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

Lettele-Oost moet nog worden ontwikkeld. Om enige flexibiliteit in het plan te houden zijn de stedenbouwkundige criteria van het beeldkwaliteitsplan als doelen en oogmerken beschreven in de regels. In verband met deze oogmerken, zoals de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het ruimtelijk raamwerk, kunnen maatwerkvoorschriften worden gesteld aan de uitwerking. Zie daarover **hoofdstuk 8.3.2** van deze motivering.

Toetsingskader welstand

De verplichting om een bouwplan te toetsen aan redelijke eisen van welstand is geregeld in hoofdstuk 22, paragraaf 22.2.7.2 (bruisschat – Welstandsnota) en hoofdstuk 22g, paragraaf 3 (beeldkwaliteitsplan).

Daartoe zal het 'Beeldkwaliteitsplan Lettele-Oost' door de raad van de gemeente Deventer worden vastgelegd als een wijziging van de Welstandsnota en als beleidsregels in de zin van artikel 4.19 Omgevingswet. Op die manier gaat dit beeldkwaliteitsplan deel uitmaken van de Welstandsnota en kan het als toetsingskader voor bouwaanvragen. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het TAM-omgevingsplan woningbouw Lettele-Oost ter inzage gelegd.

Zie ook **paragraaf 5.18** van deze motivering.

Conclusie

Bij het beoordelen van bouwplannen binnen het besluitgebied aan redelijke eisen van welstand zal aan het nieuwe 'Beeldkwaliteitsplan Lettele-Oost' worden getoetst.

4.5.10 Klimaat en duurzaamheid

In maart 2024 heeft de gemeente een de 'Deventer Energievisie' vastgesteld. Deze energievisie is een voortzetting van eerder beleid en gericht op klimaatmitigatie, dus het optimaal beperken van verdere opwarming van de aarde. Hier worden de doelen vertaald

om in 2030 de 55% CO₂ reductie te bereiken. Er wordt beschreven wat in de komende jaren gedaan wordt, waar de kansen en mogelijkheden liggen, voor welke grote uitdagingen afhankelijkheden zijn van anderen en van welke belangrijke vraagstukken nog onduidelijk is wat de beste aanpak is.

De Deventer energietransitie kent drie hoofdoelen:

- een duurzaam energiesysteem (reductie van CO₂ uitstoot en toewerken naar een fossielvrije samenleving);
- een rechtvaardig energiesysteem (energie als basisbehoefte moet betaalbaar blijven en kosten voor energietransitie moeten evenredig door de hele maatschappij gedeeld worden);
- een robuust energiesysteem (stabiliteit van het systeem verbeteren).

In 2021 is het '*Deventer Klimaatadaptatieprogramma*' door de gemeenteraad vastgesteld. Daarin staat beschreven hoe de gemeente zich wil wapenen tegen de gevolgen van de opwarming van de aarde. Het plan richt zich op de gemeentelijke opgaven op het gebied van wateroverlast door extreme regenbuien, droogte en hittestress. De focus ligt daarbij op het stedelijk gebied oftewel de kernen in de gemeente Deventer binnen de bebouwde kom. Deventer moet van het Rijk in 2050 klimaatadaptief zijn. Dit betekent dat:

- bij hevige regenval het water zijn weg vindt, zonder al te veel overlast;
- er op hete dagen binnen en buiten koele plekken zijn en dat er extra aandacht is voor kwetsbare groepen;
- droogteschade beperkt wordt door regenwater niet af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, maar vast te houden voor droge tijden en ten goede te laten komen aan het groen en grondwater.
- In de openbare ruimte wordt gekozen voor klimaatbestendig groen;
- de kans op overstromingen zo gering mogelijk is en de eventuele gevolgen beperkt blijven.

Bovenstaande strategische doelen zijn in het Klimaatadaptatieprogramma verder vertaald naar tactische doelen en maatregelen. Voor nieuwbouw zijn eisen opgenomen voor hemelwaterafvoer om wateroverlast te voorkomen.

Toetsing

Klimaat en duurzaamheid maken in de Omgevingswet onderdeel uit van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In **paragraaf 5.10** wordt de toetsing aan het gemeentelijke beleid met betrekking tot klimaat en duurzaamheid beschreven.

4.5.11 Natuurinclusief Bouwen

Natuurinclusief bouwen is het oprichten van bouwwerken en het inrichten van de omgeving van de gebouwen zodanig dat de natuurwaarden er baat bij hebben boven op de wettelijk vastgestelde mitigatie en/of compensatie maatregelen. Hiervoor hanteert de gemeente Deventer de checklist Natuur Inclusief Bouwen (NIB) met een puntensysteem voor ingrepen die het leefgebied van gebiedseigen plant- en diersoorten vergroten. Het accent ligt op de zogenaamde 'Ambassadeursoorten' zoals in de Werkwijze Ecologie genoemd: in Deventer zijn dit Huismus, Gierzwaluw en Muurplanten. Ook voor vleermuizen is speciale aandacht. De maatregelen variëren van inbouw-nestkasten en vleermuisverblijfplaatsen tot groene daken en vlindervriendelijke tuinen.

Toetsing

De nieuw te bouwen woningen worden met de checklist Natuur Inclusief Bouwen (NIB) gebouwd. Dit vertaalt zich in de uitvoering veelal tot de integratie van nestkasten of groene gevels bij een woning, welke het natuurlijk ecosysteem ondersteunen.

Hoofdstuk 5 Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

Aspecten waarvan op voorhand al duidelijk is dat deze vanwege de aard en omvang van dit project geen gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving, zoals windhinder, lichthinder, bezonning en magneetvelden worden buiten beschouwing gelaten.

5.1 Archeologie

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening wordt gehouden met het aspect archeologie.

5.1.1 Wettelijk kader

In artikel 5.130 Bkl is opgenomen dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, waaronder bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige context van bekende archeologische vindplaatsen. Een uitgebreide onderbouwing van de fysisch geografische bouwstenen van de archeologische verwachtingswaarden is te vinden in het RAAP- rapport 2571: '*Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdronken zijn... Fysisch- en historische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer*' (Willemse et al, 2013).

De bijbehorende archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing (Vermeulen, 2015. *Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid* (Interne Rapportages Archeologie Deventer 74), Deventer). Hierin wordt uitgegaan van zeven beleidscategorieën, met elk een eigen dieptevrijstellingsgrens en oppervlaktevrijstellingsgrens bij bodemingrepen.

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

5.1.2 Beoordeling

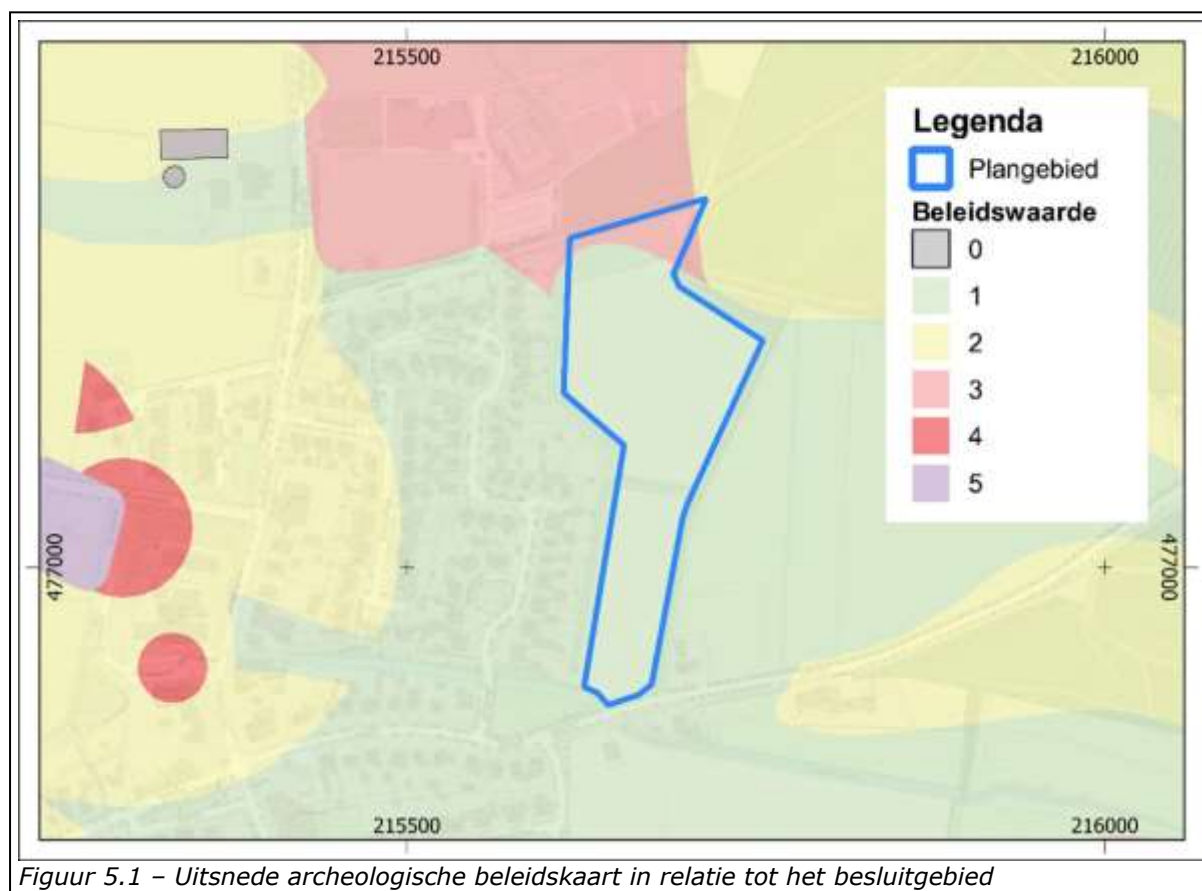
Het besluitgebied is op de archeologische beleidskaart aangemerkt als beleidswaarde '1', '2' en '3' (zie figuur 5.1).

Voor beleidswaarde 1 geldt dat voor bodemverstoringen boven de 10.000 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld een meldingsplicht geldt.

Bij archeologische beleidswaarde 2 is onderzoek nodig bij ingrepen 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.

Bij archeologische beleidswaarde 3 is onderzoek nodig bij ingrepen vanaf 500 m² en dieper dan 50 cm onder het maaiveld. Bij ingrepen tussen 200 en 500 m² en dieper dan

50 cm onder het maaiveld geldt een meldingsplicht. Bij ingrepen kleiner dan 200 m² en dieper dan 50 cm gelden geen archeologische voorwaarden.



Figuur 5.1 – Uitsnede archeologische beleidskaart in relatie tot het besluitgebied

Omdat als onderdeel van het woningbouwproject Lettele-Oost bodemingrepen plaats zullen vinden, en tot verstoring leidt van een substantieel deel van het ca. 3,2 ha grote besluitgebied, is voor het woningbouwproject Lettele-Oost een 'Quickscan Archeologie – Woningbouw Lettele-Oost' (Oogink, 2024) opgesteld. Het betreft een advies, in de vorm van een archeologisch bureauonderzoek, hoe met de archeologische verwachtingswaarden omgegaan dient te worden. De betreffende Quickscan is als **bijlage 1** bij deze motivering opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn hierna samengevat weergegeven.

Advies Quickscan archeologie Woningbouw Lettele-Oost

De geplande werkzaamheden leiden tot overschrijding van de vrijstellingsgrenzen van de archeologische beleidswaarden 1 t/m 3. In de zones met beleidswaarden 1 en 2 geldt een meldingsplicht. In de zone met beleidswaarde 3 geldt een onderzoeksplicht.

In de Quickscan is (met behulp van aanvullende gegevens) vastgesteld dat de archeologische verwachting in het besluitgebied bestaat uit twee delen: In het centrale en zuidelijke deel van het besluitgebied is sprake van een lage archeologische verwachting. In het noorden van het besluitgebied is sprake van een hoge archeologische verwachting waar de fysisch geografische situatie over kleine afstand, grote verschillen kan laten zien.

Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de werkzaamheden een verkennend booronderzoek uit te voeren. Het verkennend booronderzoek is nadrukkelijk niet bedoeld om vindplaatsen te lokaliseren, maar bedoeld om landschapsvormen (met bijhorende archeologische verwachtingen) te begrenzen. Eveneens is het verkennend booronderzoek bedoeld om de dieptes en intactheid van archeologische sporenniveaus

vast te stellen. Het verkennend booronderzoek kan hoofdzakelijk gericht worden op de zone waar een associatie van stuifzanden en hoge dekzandgronden wordt verwacht. Geadviseerd wordt om daarbij ook de randzone naar de lagere terreindelen mee te nemen, juist om de landschapsvormen beter te begrenzen. De resultaten van het verkennend booronderzoek kunnen aanleiding zijn voor aanvullend archeologisch onderzoek (bijvoorbeeld een proefsleuvenonderzoek). De resultaten kunnen ook gebruikt worden om kaders te stellen bij de verdere werkzaamheden, zodat de inzet van archeologisch (vervolg)onderzoek zoveel mogelijk beperkt kan blijven. Eveneens kunnen de resultaten van een verkennend booronderzoek aanleiding geven voor het bevoegd gezag om het gebied middels een selectiebesluit vrij te geven.

5.1.3 Conclusie

Voorafgaand aan de werkzaamheden in het noordelijk deel van het besluitgebied (gebied met beleidswaarde 3) dient een verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden. Met een dergelijk onderzoek wordt inzicht verkregen in de bodemopbouw en kunnen bovendien archeologische verwachtingen getoetst worden. Het booronderzoek dient uitsluitsel te geven over de archeologische eisen die aan de verdere werkzaamheden gesteld worden. Het (archeologisch) verkennend booronderzoek dient te worden uitgevoerd door een bedrijf of instelling, beschikkend over het certificaat BRL SIKB – Protocol 4003.

Voor het resterende deel van het besluitgebied geldt een meldingsplicht conform de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11).

5.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp Archeologie aanleiding tot het toevoegen van beschermingsregels aan het omgevingsplan. Conform het gemeentelijk archeologiebeleid is in Hoofdstuk 4 (H.22g, paragraaf 4) een tweetal beperkingengebieden opgenomen. Het betreft 'Waarde – Archeologie -2' en 'Waarde – Archeologie -3'. Daarmee worden de archeologische belangen veiliggesteld.

5.2 Bodemkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

5.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door de maatregelen van het in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar

risico voor de mens (het humane Maximaal Toelaatbare Risiconiveau (MTR humaan)). De gehalten MTR humaan zijn opgenomen in bijlage Vb van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen moet met de RisicotoolboxBodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw berekend worden.

Totdat de gemeente invulling heeft gegeven aan deze instructieregel, geldt artikel 22.30 uit het omgevingsplan van de gemeente Deventer. Dit zijn de regels uit de bruidsschat. Hierin is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen wordt verleend als de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden, of bij overschrijding, aannemelijk is dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

5.2.1 Beoordeling

Als onderdeel van het project voor de woningbouwuitbreiding van het dorp Lettele is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is als **bijlage 2** bij deze motivering opgenomen. De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- Op basis van verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als verdacht aangemerkt en als zodanig onderzocht. Er bestaat namelijk het vermoeden dat er in het verleden een sloot op het perceel was gelegen en tijdens de terreininspectie is op het terreindeel van de moestuintjes beschoeiing van asbestverdacht materiaal vastgesteld;
- Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond lichte sporen van roest aangetroffen, die wijzen op het voorkomen van een potentiële verontreiniging in de bodem van de onderzoekslocatie;
- In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarden aangetroffen, hierbij zijn naast de reguliere parameters ook PFAS parameters onderzocht. Er is geen sprake van een overschrijding van de lokale achtergrondgehalten voor PFAS.
- In de ondergrond (0,5-1,0 m-mv) zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarden aangetroffen;
- Na visuele inspectie en analyse van grondmengmonsters van de bovengrond is geen aanwezigheid van asbest in de bodem vastgesteld;
- Het grondwater is licht tot matig verontreinigd met barium en lokaal licht verontreinigd met nikkel en/of naftaleen. In de omgeving komen deze verhogingen veelvuldig voor en hebben veelal een natuurlijke oorzaak.

Vanuit de onderzoeksresultaten en resultaten van de grondmengmonsters is er geen aanleiding voor het verrichten van aanvullend bodemonderzoek. Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen woningbouwontwikkeling op de (project)locatie.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat vrijkomende grond als onderdeel van de toekomstige werkzaamheden op het terrein kan worden verwerkt. Indien grond wordt afgevoerd zijn mogelijk aanvullende analyses nodig voordat de grond buiten de locatie kan worden toegepast.

5.2.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor bodemkwaliteit.

5.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp bodemkwaliteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.3 Cultuurhistorische waarden

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening wordt gehouden met cultuurhistorie en cultureel erfgoed.

5.3.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 5.130 Bkl dient in een omgevingsplan rekening te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan.

Ook in de provinciale 'Omgevingsverordening Overijssel 2024' is aangegeven dat ingezet wordt op een integrale benadering van cultuurhistorische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de specifieke motiveringsplicht in Afdeling 4.3 (ruimtelijke kwaliteit) en de instructieregels voor cultureel erfgoed in artikel 4.12 van de Omgevingsverordening komt dit nadrukkelijk naar voren.

De gemeente Deventer heeft haar erfgoedbeleid vastgelegd in de 'Verordening fysieke leefomgeving'. Daarin wordt onder andere aangegeven hoe met beschermde monumenten en beschermde stads- of dorpsgezichten wordt omgegaan.

5.3.2 Beoordeling

Het gebied rondom de kerk in Lettele, westelijk van de Bathmenseweg en noordelijk van de Oerdijk, is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het besluitgebied ligt niet binnen of nabij dit beschermd dorpsgezicht. Ook zijn in en rond het besluitgebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Het aangrenzende bosgebied ten noordoosten van het besluitgebied maakt deel uit van een grotere boskern als onderdeel van het landgoed Oostermaet. Dit landgoed is een complex van ruim 550 hectare, gelegen tussen de kernen Lettele, Okkenbroek en Bathmen. Het bosgebied dat grenst aan het besluitgebied wordt echter ongemoeid gelaten.

5.3.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor cultuurhistorie/ erfgoed.

5.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp cultuurhistorie/ erfgoed geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.4 Ecologie

5.4.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur bij ruimtelijke projecten richt de Ow zich op soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming is gebaseerd op het beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening.

Gebiedsbescherming is vooral gericht op Natura 2000-gebieden en gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN-gebieden).

5.4.2 Beoordeling

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. De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is als [bijlage 3](#) bij deze motivering gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden

Het besluitgebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied.

Het besluitgebied ligt met de noordoostelijke hoek en aan de oostrand binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincie Overijssel bevoegd gezag is. Het NNN is onderverdeeld in verschillende (deel)gebieden. Ter hoogte van het besluitgebied betreft dit gebied 'Landgoederen Salland' (gebied 10) en deelgebied 'Deventer-Lettele-Bathmen' (deelgebied 5). Het vastgestelde stedenbouwkundige plan beoogt geen ontwikkeling binnen het NNN, van oppervlakteverlies is dus geen sprake. Alhoewel het NNN geen externe werking kent in de provinciale verordening, kunnen indirecte effecten op het NNN (rust, donkerte) als gevolg van de planontwikkeling niet worden uitgesloten. In het verdere verloop van deze procedure zal dit nader onderzocht worden en mogelijk maatregelen worden geborgd in het omgevingsplan.

Stikstofdepositieonderzoek

Het dichtstbij gelegen Natura-2000 gebied is Sallandse Heuvelrug en dit ligt op een afstand van ca. 8 kilometer of meer. Voor het aspect stikstofdepositie is door SAB een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd, voorzien van een notitie. Deze is als [bijlage 4](#) bij deze motivering gevoegd.

Uit het stikstofonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden Uitsluitend wanneer de aanleg van het gehele gebied in 2025 zou plaatsvinden, dient deels van elektrisch materieel gebruik gemaakt te worden. Bij de beoogde ontwikkeling is echter sprake van fasering en verschillende initiatiefnemers, zodat de verwachting is dat zelfs dit niet nodig is. Bij de toetsing van de afzonderlijke vergunningen wordt dit opnieuw getoetst en zo nodig wordt het vereiste van elektrisch materieel daarbij in de vergunningvoorschriften opgenomen. Borging van deze beperking in het voorliggende omgevingsplan is daarom niet nodig.

Ook is in de gebruiksfase geen sprake van mogelijk significant negatieve effecten. Er is geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd voor het aspect stikstofdepositie.

Soortenbescherming

Uit de bureaustudie in combinatie met het veldbezoek is gebleken dat (leefgebied van) een aantal beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het besluitgebied, danwel (nog) niet volledig zijn uit te sluiten.

Beschermde plantensoorten

Binnen het plangebied zijn geen onder de Omgevingswet beschermde plantensoorten aanwezig. Wel zijn in de watergang en oeverzone binnen en rondom het plangebied soorten van de operationele lijst van de gemeente Deventer aangetroffen. Dit zijn kleine pimpernel, gevlekte rietorchis, waterviolier en zwanenbloem. Naar aanleiding van de plannen worden watergangen verlegd waardoor groeiplaatsen van deze soorten niet

allemaal behouden blijven. Vervolgstappen om de flora van de operationele lijst van Deventer te behouden zijn noodzakelijk.

Vleermuizen

Bomen met loshangend schors en boomholtes die aanwezig zijn binnen het besluitgebied zijn in potentie geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Van directe aantasting van verblijfplaatsen is geen sprake, net als van foerageergebied of vliegroutes die van essentieel belang zijn voor vleermuizen.

Nader onderzoek naar mogelijke verblijfsplaatsen in bomen is nodig.

Steenmarter

De houtwal in het oosten van het plangebied biedt zeer beperkt geschikte verblijfplaatsen voor de steenmarter. De houtwal blijft behouden, waardoor van aantasting van potentiële verblijfplaatsen geen sprake is. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Kleine marterachtige

In het besluitgebied zijn geschikte groenelementen aanwezig (grasveld, houtwal en greppel). De soorten zijn tijdens het nader onderzoek niet aangetroffen.

Verblijfplaatsen van kleine marterachtigen worden uitgesloten. Mogelijk worden de groenelementen incidenteel gebruikt als migratieroute of foerageergebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Egel

De houtwal en bestaande greppel bieden geschikte verblijfplaatsen voor egel. De houtwal blijft behouden, echter een deel van de greppel aan de zuidzijde van het besluitgebied zal worden gedempt, waardoor mogelijk sprake is van aantasting van potentiële verblijfplaatsen. Nader onderzoek is noodzakelijk.

Poelkikker

In het besluitgebied is de poelkikker aangetroffen. De houtwal en de bosrand in het oosten en ten noorden van het besluitgebied vormen geschikt overwinteringshabitat voor deze soort. Deze blijven echter onaantast. Echter de watergangen in en rondom het besluitgebied vormen voortplantingshabitat voor deze soort, die zullen worden aangetast door de werkzaamheden. Nader onderzoek is noodzakelijk.

Algemene broedvogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen aangetroffen.

Wel is de omgeving van het besluitgebied geschikt voor algemene broedvogels (merel, meerkoet en Kievit). Tijdens het broedseizoen zijn daarmee broedgevallen van algemene broedvogels in de omgeving van het besluitgebied te verwachten.

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Om die reden zijn vervolgstappen nodig om werkzaamheden te kunnen uitvoeren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor.

Vlinders

In de omgeving van het besluitgebied zijn verschillende beschermde vlindersoorten bekend (o.a. grote vos, kleine ijsvogelvlinder en grote weerschijnvlinder). De houtwal en de bosrand in het oosten en ten noorden van het besluitgebied vormt een geschikt leefgebied en bevat waardplanten van deze soorten. Naar aanleiding van de plannen worden de houtwal en bosrand niet aangetast waardoor vervolgstappen niet noodzakelijk zijn.

Overige soorten

Aanwezigheid van overige beschermde soorten wordt uitgesloten. Het nemen van vervolgstappen in het kader van de Omgevingswet is niet aan de orde voor beschermde soorten uit overige soortgroepen (libellen, vissen en overige ongewervelden).

Zorgplicht

Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt dat men zich dient te houden aan de specifieke zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden.

Afweging

Uit het bureau-, veld- en aanvullend onderzoek blijkt dat verschillende beschermde soorten niet zijn uit te sluiten in en rondom het besluitgebied. Specifiek (jaarrond) soortenonderzoek is nodig om voor verschillende soorten vast te stellen of deze aanwezig zijn. Dit betreft vleermuizen, egel en poelkikker. Voor andere soorten is het noodzakelijk om (mitigerende) maatregelen te treffen om aantasting te voorkomen.

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 eventuele Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit.

5.4.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. Tijdens het verloop van de procedure wordt nader onderzoek gedaan naar specifieke soorten en eventuele maatregelen omschreven. Op basis daarvan is het realistisch dat een eventuele Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verleend kan worden. Daarmee is op voorhand aannemelijk dat er geen bezwaar is voor wijziging van het omgevingsplan.

5.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp ecologie geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Voor het aangewezen NNN-gebied binnen het besluitgebied (de houtwal) wordt een passende beschermingsregeling opgenomen in de vorm van het toekennen van de functie Natuur aan deze gronden. Daarmee wordt oppervlakteverlies van het NNN uitgesloten en instandhouding van de bestaande ecologische waarden gewaarborgd.

5.5 Geluid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Geluid kan namelijk van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het betreft geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en geluid door (specifieke) activiteiten.

5.5.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor geluid staat in de Omgevingswet. Via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid zijn regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

In de aanwijzing van geluidsgevoelige gebouwen is artikel 3.20 Bkl bepalend. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig

verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Daarnaast kan de gemeente ook eigen geluidbeleid vaststellen. De gemeente Deventer heeft op het moment van schrijven van dit plan echter (nog) geen vastgesteld geluidbeleid dat aansluit op de Omgevingswet.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Indien er een nieuw geluidgevoelig gebouw (zoals woningen) wordt toegelaten, dient het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen beoordeeld te worden. Hiervoor zijn de instructieregels uit afdeling 3.5 Bkl van toepassing. Belangrijk daarbij is dat er een standaardwaarde en een grenswaarde op de gevel van een (nieuw) geluidgevoelig gebouw gelden. Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 5.78t Bkl).

De standaardwaarde is een geaccepteerd geluidniveau waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Indien aan de standaardwaarde wordt voldaan, is geen nadere afweging of besluitvorming nodig. Een hogere waarde kan worden toegestaan tot maximaal de grenswaarde indien redelijkerwijs geen geluidbeperkende maatregelen gerealiseerd kunnen worden waarmee alsnog aan de standaardwaarde kan worden voldaan, of de overschrijding door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt (artikel 5.78u Bkl). Bij de toepassing hiervan wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld (artikel 5.78ac Bkl). Van belang bij de beoordeling is of het geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied ligt. Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde.

Geluid door activiteiten

Het Bkl bevat ook geluidsregels die via het gemeentelijk omgevingsplan gelden voor activiteiten door individuele bedrijven die geluid voortbrengen. In dit kader staan in paragraaf 22.3.4 van het Omgevingsplan Deventer regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw dat op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder gelden hiervoor geluidwaarden.

5.5.2 Beoordeling

Binnen het besluitgebied wordt een nieuwe woonwijk mogelijk gemaakt, met in totaal 60 nieuwe woningen. Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen in de zin van artikel 3.20 Bkl.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

In de omgeving van het besluitgebied is geen spoorweg of (geluidgezoneerd) industrieterrein aanwezig. Wel ligt het besluitgebied binnen het aandachtgebied voor wegverkeerslawaai van de gemeentelijke wegen Oerdijk, Korenkamp en Sportweg. De Oerdijk is een verharde gemeenteweg buiten de bebouwde kom. Van deze weg is bekend dat de verkeersintensiteit ter hoogte van het besluitgebied 200 motorvoertuigen per etmaal als werkdaggemiddelde bedraagt (bron: Regionaal Verkeersmodel Overijssel). En voor het jaar 2040 wordt uitgegaan van 324 motorvoertuigen per etmaal. Omdat de verkeersintensiteit daarmee minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde bedraagt, is de Oerdijk niet relevant in het kader van het Bkl (art. 3.26 Bkl) en is een nadere toetsing aan de standaardwaarde (53 L_{den}) niet nodig. Ook als rekening wordt gehouden met de toename van de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen in Lettele-Oost, welke berekend wordt op 412 motorvoertuigen per etmaal als wekdaggemiddelde (zie ook [paragraaf 5.16](#)), zal de verkeersintensiteit op de Oerdijk nog steeds kleiner zijn dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Bovendien zal de maximum toegestane snelheid van de Oerdijk ter hoogte van het besluitgebied worden verlaagd van 60 km/u naar 30 km/u en zal de voorgevel van de meest zuidelijk gelegen woning op meer dan 10 meter uit de weg worden gebouwd.

De Korenkamp en Sportweg liggen binnen de bebouwde kom en kennen een maximum toegestane snelheid van 30 km/u. Van deze wegen zijn geen verkeersgegevens bekend. Maar duidelijk is wel dat het geen doorgaande wegen betreffen en deze voornamelijk door bestemmingsverkeer worden gebruikt, zodat voldoende aannemelijk is dat de verkeersintensiteit op deze wegen ook lager zal zijn dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Bovendien zorgen bestaande woningen tussen het besluitgebied en deze wegen voor een afscherpende werking.

Om deze redenen zal sprake zijn van een geschikt woon- en leefklimaat voor het aspect geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Geluid door activiteiten

Ten noorden van het besluitgebied is aan de Sportweg 'De Spil' aanwezig. Het betreft een centrum voor sport en recreatie. Behalve het Kulturhus, ligt er een sportcomplex met een voetbal- en tennisvereniging en een buitenzwembad. Op grond van het tijdelijk omgevingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D' zijn hiervoor de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Sport' van toepassing.

Om de geluidhinder van dit complex te beschouwen, wordt aangesloten bij de systematiek van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Hierin is de milieubelasting voor het aspect geluid vertaald in richtlijnen voor te hanteren minimale richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Hoewel momenteel gewerkt wordt aan een actualisering van deze uitgave, wordt deze systematiek nog steeds doelmatig geacht.

Op basis van de genoemde VNG-brochure geldt voor het sportcomplex milieucategorie 3.1 (SBI-code 931/F en G, Tennisbanen en Veldsportcomplex met verlichting). De bijbehorende richtafstand op grond van het omgevingstype 'rustige woonwijk' bedraagt 50 meter. Voor het buitenzwembad geldt milieucategorie 4.1 (SBI-code 931/2, Zwembaden; niet overdekt), met een richtafstand van 200 meter.

Als onderdeel van de bestemmingen is ook een gezamenlijk parkeerterrein aanwezig. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter (milieucategorie 2, SBI-code 5221/1; autoparkeerterreinen, parkeergarages).

De meest noordelijk geprojecteerde beoogde nieuwe woningen (de zogenaamde rug-aan-rugwoningen) liggen op ruim ca. 75 meter van de bestaande tennisbanen. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan. De voetbalvelden liggen op een nog grotere afstand, zodat hier ook aan de richtafstand wordt voldaan.

Het buitenzwembad (inclusief buitenruimte) daarentegen, ligt op ruim 63 meter van het bouwvlak waarbinnen nieuwe woningen als onderdeel van het woningbouwplan Lettele-Oost zijn voorzien. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 200 meter. Vanwege de kleinschaligheid van het buitenzwembad (een bassin van 10 x 25 meter en een peuterbadje van 4 x 5 meter, zónder vaste speeltoestellen) in combinatie met een beperkte buitenruimte zonder grote ligweides, het feit dat het buitenzwembad beperkt in gebruik is tot maximaal een aantal maanden per jaar en dan nagenoeg alleen in de dagperiode, is geen sprake van een intensief gebruik. Bovendien wordt niet-versterkt stemgeluid (de maatgevende geluidsbron voor een buitenzwembad) in het kader van de beoordeling van een milieubelastende activiteit buiten beschouwing gelaten. Om deze reden verwacht de gemeente in dit specifieke geval dat de bewoners van de nieuwe woningen geen onaanvaardbare hinder zullen ondervinden.

Daarbij geldt dat er al een bestaande woning aanwezig op kortere afstand van het zwembad (Korenkamp 56, op 55 meter afstand). Omdat ook deze woning ten zuiden van het zwembad ligt, wordt de milieuruimte van het zwembad als milieubelastende activiteit ter plaatse al bepaald door deze bestaande woning. Met andere woorden, het zwembad moet in zijn bedrijfsvoering al rekening houden met bestaande woningen in de omgeving. Door de komst van de nieuwe woningen als onderdeel van het

woningbouwplan Lettele-Oost wordt het zwembad niet 'extra' belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Tot slot liggen de nieuwe woningen op minimaal 30 meter van het parkeerterrein, en daarmee buiten de bijbehorende richtafstand van 30 meter.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ten zuiden van het besluitgebied, aan de overzijde van de Oerdijk nog een veldschuur aanwezig is. In het tijdelijk omgevingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' is hiervoor weliswaar een klein agrarisch bouwvlak opgenomen, maar de veldschuur is niet meer voor agrarische doeleinden in gebruik en de vergunning daarvoor is ingetrokken. Daarmee levert deze schuur geen problemen op voor de beoogde woningbouw, te meer omdat de meest zuidelijk gelegen nieuwe woning op meer dan 30 meter van deze veldschuur ligt. Anderzijds is al sprake van beperkte mogelijkheden, omdat bij het gebruik van deze veldschuur al rekening gehouden moet worden met bestaande woningen aan de Oerdijk.

5.5.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geluid.

5.5.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp geluid geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.6 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening wordt gehouden met het aspect geur.

5.6.1 Wettelijk kader

Voor het aspect geur zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl. In artikel 5.92 van het Bkl is bepaald dat in een omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. In dat artikel is ook bepaald dat een omgevingsplan erin moet voorzien dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hierop zijn in het Bkl instructieregels opgenomen, onder andere voor geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (rwzi), het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (zoals veehouderijen) en geur door andere agrarische activiteiten.

In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen die in ieder geval beschermd moeten worden is artikel 5.91 Bkl bepalend. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

In paragraaf 22.3.6 van het Omgevingsplan Deventer (bruidsschat) is het onderdeel geur verder geregeld. Geur op geurgevoelige gebouwen is in ieder geval aanvaardbaar als aan de standaardwaarden/-afstanden uit het Bkl wordt voldaan. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden.

5.6.2 Beoordeling

Binnen het besluitgebied wordt een nieuwe woonwijk mogelijk gemaakt, met in totaal 60 nieuwe woningen. Woningen zijn geurgevoelige gebouwen in de zin van artikel 5.91 Bkl.

Geur door veehouderijen

In het Bkl wordt onderscheid gemaakt in geur van landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor (zoals geiten, varkens en kippen) en landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor (zoals melkrundvee).

Landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor

Voor landbouwhuisdieren *met* een geuremissiefactor geldt een standaardwaarde (maximale geurbelasting) op de gevel van een geurgevoelig object gebouw (artikel 5.109, lid 1 Bkl). Omdat de gemeente Deventer is aangewezen als concentratiegebied, én het besluitgebied (na realisatie van de woningen) binnen de bebouwingscontour ligt, geldt er een geurnorm van $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel voor geurgevoelige gebouwenobjecten. Dit is de geurbelasting als gevolg van een individuele veehouderij waar dieren worden gehouden en wordt ook wel de 'voorgrondbelasting' genoemd.

Maar er moet ook rekening worden gehouden met de cumulatie van geur door meerdere geurbronnen. Bij geur van veehouderijen wordt dit doorgaans de 'achtergrondbelasting' genoemd. Er zijn in de bruidsschat geen getalsmatige normen opgenomen voor de cumulatieve beoordeling van geur. Wel kan de te verwachten geurhinder als gevolg van de achtergrondbelasting van veehouderijen worden afgeleid uit bijlage 6 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij.

Rond het besluitgebied zijn diverse veehouderijen aanwezig waar zogenaamde 'geuremissiefactor' dieren worden gehouden. De woningen in het besluitgebied zijn nieuwe geurgevoelige gebouwen en maken deel uit van de bebouwde kom (in terminologie van de Omgevingswet: de woningen liggen binnen de bebouwingscontour geur). Om een indicatie te krijgen van de te verwachten geurbelasting en geurhinder in het besluitgebied is gebruik gemaakt van een eerdere cumulatieve geurberekening die is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan 'Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele' (NL.IMRO.0150.P413-VG01, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2024). Hoewel dit bestemmingsplan door de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State recent is vernietigd, heeft de vernietiging van het plan geen relatie met het aspect geur.

In de uitgevoerde geurberekening is de geuremissie van 12 veehouderijen in de omgeving van Lettele gemodelleerd met het rekenmodel V-stacks gebied.

Uit deze berekening blijkt dat de cumulatieve geurbelasting binnen het besluitgebied lager is dan $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel. Zie hiervoor ook [bijlage 5](#) van deze motivering. De *cumulatieve* geurbelasting is dus lager dan de geurnorm die geldt voor *individuele* veehouderijen.

Daarbij wordt opgemerkt dat het perceel Butersdijk 8-8a weliswaar een agrarische bestemming heeft met nadere aanduiding 'intensieve veehouderij' omdat daar in het verleden ook varkens werden gehouden, maar deze zijn afgestoten en de milieu-ruimte is overgedragen naar een ander bedrijf. Om deze reden is dit agrarisch bedrijf niet meegenomen in de geurberekening.

Uit bijlage 6 van de Handreiking veehouderij en geurhinder kan worden afgeleid dat er minder dan 5% geurhinder wordt verwacht bij een geurbelasting van $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel in concentratiegebied. De bijbehorende milieukwaliteit vanwege geur wordt daarbij omschreven als 'zeer goed'.

Het is hiermee voldoende aannemelijk dat er in het besluitgebied voor woningbouw Lettele-Oost sprake is van een aanvaardbare geursituatie als gevolg van geuremissies van omliggende veehouderijen.

Overigens zal op advies van de Omgevingsdienst IJsselland nog wel een actuele geurberekening worden uitgevoerd van de voorgrond- en achtergrondbelasting. Hoewel er geen significante wijzigingen ten opzichte van de eerdere resultaten worden verwacht,

zal aan de hand van de meest recente rekenmodule van V-stacks in combinatie met de meest recente diergegevens, sprake zijn van een nauwgezetere uitkomst. Zodra de resultaten van deze berekening bekend zijn, wordt hiervan verslag gedaan.

Landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor

Voor landbouwhuisdieren *zonder* geuremissiefactor geldt een minimale afstand van de dierenverblijven (emissiepunt) tot de gevel van geurgevoelige gebouwen (artikel 5.112, lid 1 Bkl). Voor de woningen in het besluitgebied dient deze afstand ten minste 100 meter te bedragen.

Omdat binnen een straal van 100 meter van het besluitgebied geen veehouderijen aanwezig zijn (met landbouwhuisdieren *zonder* geuremissiefactor) wordt sowieso aan deze vaste afstand voldaan.

Geur door overige (bedrijfsmatige) activiteiten

In de omgeving van het besluitgebied is verder geen sprake van relevante industriële en/of horecageurbronnen. De facilitaire/ondersteunende horeca die als onderdeel van het sportcomplex De Spil is toegestaan, liggen namelijk op meer dan 60 meter van het besluitgebied. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 10 meter voor het aspect geur behorend bij een kantine, gebaseerd op de systematiek van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

5.6.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geur.

5.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp geur geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.7 Gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling van het initiatief rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid.

Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid: is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor de realisatie van de voorgenomen plannen leidt tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid? Is er ook toekomstig een gezond woon- en leefklimaat gegarandeerd?
- het bevorderen van de gezondheid: zoals bevorderen van beweging, sport en ontspanning, al dan niet aan de buitenlucht en daarmee positieve aspecten voor de gezondheid.

5.7.1 Wettelijk kader

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3, sub a, Omgevingswet). De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem.

Deze aspecten zijn in dit hoofdstuk 5 apart gemotiveerd en beoordeeld, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent het vaststellen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

5.7.2 Beoordeling

Het project beoogt een uitbreiding van het dorp Lettele in oostelijke richting met in totaal 60 woningen. Door de nieuwe woningbouwontwikkeling verschuift de dorpsrand naar de bestaande houtwal, de natuurlijke begrenzing van de dorpsrand. Voor de specifieke aspecten geluid, geur, trillingen, lucht- en bodemkwaliteit wordt naar de specifieke paragrafen in hoofdstuk 5 verwezen.

In deze paragrafen is geconcludeerd dat in het besluitgebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- Wat betreft geluid zijn de omliggende wegen niet relevant vanwege de beperkte verkeersintensiteiten. Overschrijdingen van de standaardwaarde worden dan ook niet verwacht.
- Het besluitgebied ligt buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven met betrekking tot geluid, met uitzondering van het buitenzwembad als onderdeel van sportcomplex De Spil. Maar vanwege de kleinschaligheid van het buitenzwembad, in combinatie met een beperkte buitenruimte zonder grote ligweides, is geen sprake van een intensief gebruik. In het besluitgebied is hierdoor geen geluidhinder van milieubelastende activiteiten te verwachten.
- In het besluitgebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht. De concentratie stikstofdioxide voldoet aan de advieswaarde van de WHO, maar de fijnstof concentraties nog niet. De luchtkwaliteit leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's, waardoor sprake is van een goede luchtkwaliteit. Specifiek voor het aspect gewasbeschermingsmiddelen (spuitzones) wordt verderop in deze paragraaf ingegaan.
- Ook aan de hand van de kaart Milieugezondheidsrisico (MGR), zoals weergegeven op de Atlas Leefomgeving, blijkt dat ter hoogte van het besluitgebied de opeengestapelde invloed van luchtvervuiling en geluid op de gezondheid relatief klein is. Minder dan 3 procent van de totale ziektelast komt door omgevingsgeluid en luchtvervuiling.
- In het besluitgebied zijn slechts lichte verontreinigen aangetroffen in de bodem, de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is geschikt voor toekomstig gebruik van de locatie.
- Wat betreft geur is aan de hand van een geurberekening geconstateerd dat sprake is van een aanvaardbare geursituatie als gevolg van geuremissies van omliggende veehouderijen. In de directe omgeving van het besluitgebied liggen verder geen industriële en/of horecageurbronnen.

Gezondheidsrisico's geitenhouderij

Omdat bij een aantal veehouderijen ook geiten worden gehouden, en het VGO-onderzoek (Onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) een verband laat zien tussen het risico op longontsteking bij omwonenden en de afstand tot een geitenhouderij, is een nadere afweging van belang.

Rapporten van het VGO-onderzoek geven aan dat binnen 2 kilometer van geitenhouderijen er een verhoogde kans op een longontsteking bij bewoners aanwezig is. Wat deze verhoogde kans op longontsteking veroorzaakt, is echter niet duidelijk en

wordt de komende jaren nader onderzocht. Wat wel is vastgesteld is dat het risico op longontsteking groter is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is. Met andere woorden, bij een geitenhouderij neemt het risico op een longontsteking toe naarmate men dichterbij het bedrijf woont.

Op een afstand van 500 meter is het risico op longontsteking 70% hoger in vergelijking met een situatie zonder de aanwezigheid van een geitenhouderij (de zogenaamde baseline). Het extra risico op longontsteking neemt vanaf 500 m tot de geitenhouderij snel af.

In de omgeving van het besluitgebied zijn twee geitenhouderijen aanwezig. Het betreft het perceel Oostermaatsdijk 7 en het perceel Bathmenseweg 53. Omdat de locatie Oostermaatsdijk 7 op meer dan 1,4 km afstand ligt en de locatie Bathmenseweg 53 op ruim 1,2 kilometer, en het extra risico op longontsteking vanaf 500 meter snel afneemt, is het aannemelijk dat het risico op longontsteking in het besluitgebied niet heel veel hoger zal zijn dan de baseline. Deze lichte verhoging van het risico op longontsteking wordt daarmee als aanvaardbaar beoordeeld.

Gezondheidsrisico's varkens- en pluimveehouderij

Vanuit gezondheidsoverwegingen wordt bovendien aanbevolen om 250 meter aan te houden tot veehouderijen. Uit het VGO-onderzoek blijkt een verhoogde kans op acute luchtwegklachten (hoesten, benauwdheid) binnen 250 meter van varkens- en pluimveehouderijen als gevolg van verhoogde concentraties endotoxines. Langdurige blootstelling aan endotoxines kan aanleiding zijn voor het ontstaan van chronische bronchitis en een verminderde longfunctie

Er bevinden zich geen varkens- of pluimveehouderijen binnen 250 meter van het besluitgebied. Ook zijn er geen overige veehouderijen binnen 100 meter van het besluitgebied aanwezig.

Gewasbeschermingsmiddelen (spuitzones)

In relatie tot de agrarische gronden dient ook rekening te worden gehouden met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, de zogenaamde spuitzone. Vanwege de zorgplicht voor een gezond woon- en leefklimaat is het verplicht om een spuitzone te hanteren rondom gronden waar sprake is van fruitteelt en/of plantaardige teelten. Op die wijze kunnen omwonenden worden beschermd tegen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Er zijn echter geen wettelijke bepalingen op het gebied van de minimaal aan te houden afstanden tussen agrarische gronden, waarin met bestrijdingsmiddelen kan worden gespoten, en nabijgelegen woningen en daarbij behorende tuinen. In de jurisprudentie van de Raad van State wordt daartoe een afstand van 50 meter gehanteerd, tenzij met een locatie specifiek onderzoek wordt aangetoond dat ter plaatse een kortere afstand aanvaardbaar is.

Op 10 tot 15 meter ten oosten van het besluitgebied (dus binnen de 50 meter zone) zijn agrarische gronden aanwezig met overwegend grasland. Voor grasland wordt nauwelijks gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. In de toekomst is andere agrarische teelt op deze gronden en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen echter niet uit te sluiten.

In het vervolg van deze omgevingsplanprocedure zullen daartoe waar nodig maatregelen worden getroffen of privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt om een gezond woon- en leefklimaat in Lettele-Oost te borgen.

Overig

Het nieuwe woningbouwplan dient als uitbreiding van het bestaande dorp Lettele in oostelijke richting, waarmee de grens van de huidige dorpsrand verschuift tot aan de bestaande houtwal. In het stedenbouwkundig plan is ruimte gereserveerd voor bestaande en nieuwe groenstructuren met o.a. struinroutes, speelvoorzieningen en een

moestuïncplex. Daarmee ontstaat een fijnmaziger netwerk van fiets- en voetpaden en wordt een gezondere levensstijl aangemoedigd.

Met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers bij de (te verleggen) watergang en realisatie van wadi's voor de opvang van hemelwater, wordt bovendien de mogelijkheid geboden voor waterretentie en tegelijkertijd verdroging en hittestress tegengegaan.

5.7.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. Bezien vanuit het aspect gezondheid is het op voorhand niet de verwachting dat geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op nabijgelegen agrarische gronden zullen maatregelen worden getroffen of afspraken privaatrechtelijk worden geborgd ten behoeve van het gezond kunnen gebruiken van het nieuwe woongebied. Uitwerking daarvan vindt plaats voor vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

5.7.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp gezondheid geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.8 Inrichting buitenruimte

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening wordt gehouden met het aspect dat de openbare buitenruimte toegankelijk dient te zijn voor personen met een functiebeperking.

5.8.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.8 Bkl stelt dat, als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, in het omgevingsplan rekening gehouden wordt met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

5.8.2 Beoordeling

Bij grotere gebiedsprojecten waarbij openbare ruimte wordt aangelegd (nieuwe straten, stoepen etc.) hanteert de gemeente een Programma van Eisen Openbare ruimte waarin o.a. eisen staan voor toegankelijkheid voor personen met een beperking. Dit geldt ook voor het nieuwe woningbouwplan in Lettele-Oost. Tevens zijn er als onderdeel van de Omgevingstafel door de GGD adviezen gegeven. Zo dient het plaatsen van speeltoestellen in wadi's te worden voorkomen, moet rekening gehouden worden met mogelijke overlast van muggen en dienen andere onhygiënische situaties worden voorkomen.

Dit onderwerp en specifieke aspecten zullen met name bij de nadere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte een rol spelen. Het betreft een uitvoeringstraject dat bij de noodzakelijke omgevingsvergunningen van belang is en waarop in die fase wordt toegezien.

Desalniettemin is in het voorliggende wijzigingsbesluit daarop ingespeeld door voor de als 'Groen' en 'Verkeer' aangewezen gebieden verschillende gebruiksactiviteiten toe te staan, waaronder ook paden en verhardingen.

5.8.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. Op voorhand voldoet het besluit aan de kaders met betrekking tot eisen aan de inrichting van de openbare ruimte.

5.8.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp inrichting van de buitenruimte geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.9 Kabels en leidingen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening wordt gehouden met het aspect kabels en leidingen.

5.9.1 Wettelijk kader

In het kader van het project dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

5.9.2 Beoordeling

In en nabij het besluitgebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen. Het besluitgebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige gebouwen/objecten zoals woningen en scholen.

Uit gegevens van de website www.antenneregister.nl blijken in het besluitgebied of in de directe nabijheid daarvan geen zendmasten aanwezig te zijn die een overschrijding veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

Er zullen ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woonwijk in en nabij het besluitgebied ondergrondse kabels en leidingen aangelegd worden. Dit betreffen onder meer rioleringsbuizen, telecomkabels en waterleidingen. Deze kabels en leidingen leveren geen gevaar op voor personen en goederen in de directe omgeving. De kabels en leidingen zullen worden opgenomen in de openbare ruimte. Het is niet nodig om hiervoor een beschermingsregeling op te nemen of een verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

5.9.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor kabels en leidingen.

5.9.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp Lettele-Oost geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.10 Klimaat en duurzaamheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening wordt gehouden met het aspect klimaat en duurzaamheid.

5.10.1 Wettelijk Kader

Klimaatverandering kan op twee manieren worden aangepakt: door klimaatmitigatie en door klimaatadaptatie. De gemeente Deventer heeft voor beide sporen beleid opgesteld, vertaald in de '*Deventer Energievisie*' (2024) en het '*Deventer*

Klimaatadaptatieprogramma' (2021). In dit kader wordt verwezen naar **paragraaf 4.5.10** van deze motivering.

Daarnaast hanteert de gemeente Deventer de checklist Natuur Inclusief Bouwen (NIB) met een puntensysteem voor ingrepen die het leefgebied van gebiedseigen plant- en diersoorten vergroten. Zie hiervoor ook **paragraaf 4.5.11**.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt in afdeling 4.4 ook eisen aan de energiezuinigheid bij nieuwbouw. Dit zijn de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen.

5.10.2 Beoordeling

Bij de definitieve uitwerking van de plannen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunningen zullen alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid, klimaat en energie worden toegevoegd. Vooruitlopend daarop wordt rekening gehouden met het volgende:

- De woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd en zullen voldoen aan de BENG-normen. Naast een laag energieverbruik wekken de woningen zelf energie op;
- Bij de aanleg van de parkeerplaatsen wordt rekening gehouden met oplaadvoorzieningen voor elektrische auto's.
- Woningen worden met natuurlijke/biobased materialen gebouwd, waardoor CO₂ - uitstoot laag blijft.
- De woningen worden met het checklist Natuur Inclusief Bouwen (NIB) gebouwd. Dit vertaalt zich in de uitvoering veelal tot de integratie van nestenkasten of groene gevels bij een woning, welke het natuurlijk ecosysteem ondersteunen.
- Een waterhuishoudkundige plan is opgesteld waarin de robuustheid van het hemelwatersysteem is getoetst. Hieruit blijkt dat het besluitgebied een zware bui aankan die eens in de 100 jaar voorkomt (T=100), zonder dat daarbij sprake is van wateroverlast.
- In het besluitgebied worden 3 wadi's beoogd die naast waterberging, ook hittestress in de omgeving beperken door middel van verdamping.
- De bestaande watergang aan de westzijde wordt geoptimaliseerd met een natuurvriendelijke oever en beleefbaar gemaakt met een struinpad. Het verkoelingseffect van de watergang wordt daarmee versterkt en toegankelijk gemaakt voor bewoners. Met deze optimalisatie wordt hittestress beperkt.
- De bestaande houtwal ten oosten van het gebied wordt gehandhaafd. Behalve dat deze van ecologische waarde is, biedt dit element schaduw en verkoeling aan het besluitgebied.

5.10.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders met betrekking tot klimaat en duurzaamheid.

5.10.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp 'klimaat en duurzaamheid' geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.11 Kwaliteit van de buitenlucht

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

5.11.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het

aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten rijksomgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Deze bedraagt voor beiden 40 µg/m³. De rijksomgevingswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. De rijksomgevingswaarden komen overeen met de grenswaarden die op Europees niveau zijn vastgesteld.

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Niet in betekende mate (NIBM)

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig, ook niet in de aandachtsgebieden. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de rijksomgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan met de NIBM-tool een kwalitatieve berekening uitgevoerd worden om te bepalen of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

In enkele situaties moet de luchtkwaliteit nog wel in het hele land worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

5.11.2 Beoordeling

Het project betreft een uitbreiding van het dorp Lettele in oostelijke richting met in totaal 60 woningen, waarbij het besluitgebied met een centrale ontsluitingsweg in zuidelijke richting wordt ontsloten. Daarmee draagt het project 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

De bouw en het gebruik van de nieuwe woningen, en de activiteiten die daaraan verbonden zijn, vallen namelijk 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).

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties 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.

De luchtkwaliteit in het plangebied voldoet voor fijnstof nog niet aan de WHO advieswaarden, maar de blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In navolgende tabel is dit weergegeven.

Zichtjaar	Jaargemiddelde concentraties stoffen in het besluitgebied		
	Stikstofdioxide (NO ₂)	Fijn stof (PM ₁₀)	Fijn stof (PM _{2,5})
2022	9,4 µg/m ³	15,9 µg/m ³	8,6 µg/m ³
2016	14,2 µg/m ³	16,9 µg/m ³	10,3 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

Tabel 5.1 – Concentraties luchtverontreinigende stoffen

5.10.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor luchtkwaliteit.

5.10.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp luchtkwaliteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening wordt gehouden met het aspect ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² brut vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

5.12.2 Beoordeling

Het voorliggende plan gaat uit van 60 nieuwe grondgebonden woningen als uitbreiding van het dorp Lettele in oostelijke richting op agrarische gronden. Daarmee is het project aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. In dit kader dient een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden. Daarbij wordt het volgende overwogen.

Behoefte

In hoofdstuk 4 is de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte beschreven. In de paragrafen 4.4.1 en 4.4.2 op regionaal niveau en in de paragrafen 4.5.5, 4.5.6 en 4.5.7 op gemeentelijk niveau en specifiek voor het dorp Lettele.

Volgens de Routekaart Lettele van 21 juni 2021 volgt uit de regionale ramingen dat er tot 2030 voor het dorp een lokale behoefte is van 50 woningen onderverdeeld naar:

- 25% sociale huur,
- 25% goedkope koop (deels tot € 200.000 en deels tot € 250.000),
- 50% middel dure (tot € 325.000) en dure koop (boven € 325.000).

In het vraag gestuurd programmeren kan dit nog wat schuiven².

Uit het Ontwikkelperspectief van 28 maart 2023 bleek uit de peiling onder inwoners dat er daarnaast vraag is naar vrije sector koopwoningen. Deze vraag komt van huishoudens die binnen Lettele willen doorstromen. Aan het woningbouwprogramma van de Routekaart worden daarom 10 duurdere koopwoningen toegevoegd.

Dat levert het volgende indicatieve programma op voor 60 woningen:

- 12 woningen sociale huur (20%)
- 12 woningen goedkope koop (20%)
- 19 woningen betaalbare (middeldure) koop (35%)
- 7 woningen dure koop (15%)
- 10 woningen dure koop (extra programma)

Vervolgens is in de tweede helft van 2023 en begin 2024 op basis van het ontwikkelperspectief een stedenbouwkundig plan uitgewerkt (zie [paragraaf 2.2.2](#) van deze motivering). Het stedenbouwkundig plan bevat een meer gedetailleerde uitwerking van het plan op verkavelingsniveau. Wederom heeft hierbij brede participatie plaatsgevonden. Ook is op basis van het stedenbouwkundig plan een grondexploitatie opgesteld.

Dat leverde het volgende woningbouwprogramma op voor 60 woningen:

- 12 woningen sociale huur (20%)
- 4 woningen middeldure huur (6%)
- 12 woningen goedkope koop (20%)
- 19 woningen betaalbare (middeldure) koop (32%)

² De prijsgrenzen hebben betrekking op 2021 en de huidige Doelgroepenverordening. Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd en de doelgroepenverordening wordt in 2022 geactualiseerd.

- 13 woningen dure koop (18%)

Toetsing

Conform de wettelijke mogelijkheden is daartoe in dit TAM-omgevingsplan ten aanzien van de woningbouw categorieën bepaald dat:

1. niet minder dan 20% van de woningen dient te worden gebouwd als sociale huurwoning;
2. niet minder dan 20% van de woningen dient te worden gebouwd als sociale koopwoning, met dien verstande dat:
 - niet minder dan 20% van de woningen dient te worden gebouwd als woning in de categorie sociale koop midden of hoog;
 - niet minder dan 6% van de woningen dient te worden gebouwd als middeldure huurwoning;

Bovenstaande percentages worden berekend aan de hand van het totaal aantal toegelaten woningen in het besluitgebied.

Het is de intentie in fases te ontwikkelen en woningen aan te bieden, zodat meer mensen de kans krijgen in het dorp te blijven wonen. Omdat de programmamix in het noordelijk plandeel het grootst is, worden hier de eerste kavels uitgegeven.

Op die wijze is verzekerd dat er in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt gebouwd volgens de regionale en lokale behoefte.

Buiten bestaand stedelijk gebied

In **paragraaf 4.5.6** van deze motivering is de uitbreidingslocatie Lettele-Oost onderbouwd. Volgens de Routekaart Lettele zijn er in Lettele nog 2 inbreidingslocaties beschikbaar (de school en café Spikker). Daar is nog ruimte voor hooguit 15 woningen en dus niet genoeg om te voorzien in de woningbehoefte. Volgens de Routekaart Lettele kan met woningbouw aan de oostkant van het dorp, aansluitend op de eerdere uitbreidingen aan de Korenkamp, Lettele op een compacte manier worden afgerond. De landschappelijke inpassing is een aandachtspunt waarbij gebruik gemaakt kan worden van de bestaande landschappelijke elementen.

Een voordeel van deze locatie, in tegenstelling tot veel andere locaties, is dat er geen milieutechnische belemmeringen van agrarische bedrijven zijn.

Bij de ontwikkeling moet wel rekening gehouden worden met de natuurwaarden (waarnemingen) in dit gebied en de ligging in de nabijheid van het Natuur Netwerk Nederland. Aanvullend ecologisch onderzoek in de volgende onderzoeks- en planfase moet aangeven op welke wijze de ecologische waarden kunnen of moeten worden versterkt.

Toetsing

Het onderhavige plan voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing in de vorm van een ruimtelijk raamwerk rekening houdend met natuurwaarden, water, bodem en landschap die sturend zijn voor de woningbouw.

5.12.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.12.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp Ladder voor duurzame verstedelijking geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.13 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

5.13.1 Wettelijk kader

Artikel 5.2 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden dient te worden met: het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.

Onder omgevingsveiligheid kunnen meerdere onderwerpen worden geschaard, zoals externe veiligheid, natuurbranden en overstromingsrisico's.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze zijn vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar via de Atlas leefomgeving. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico: de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dit kan worden gereguleerd dient te geschieden met voorschriftengebieden.

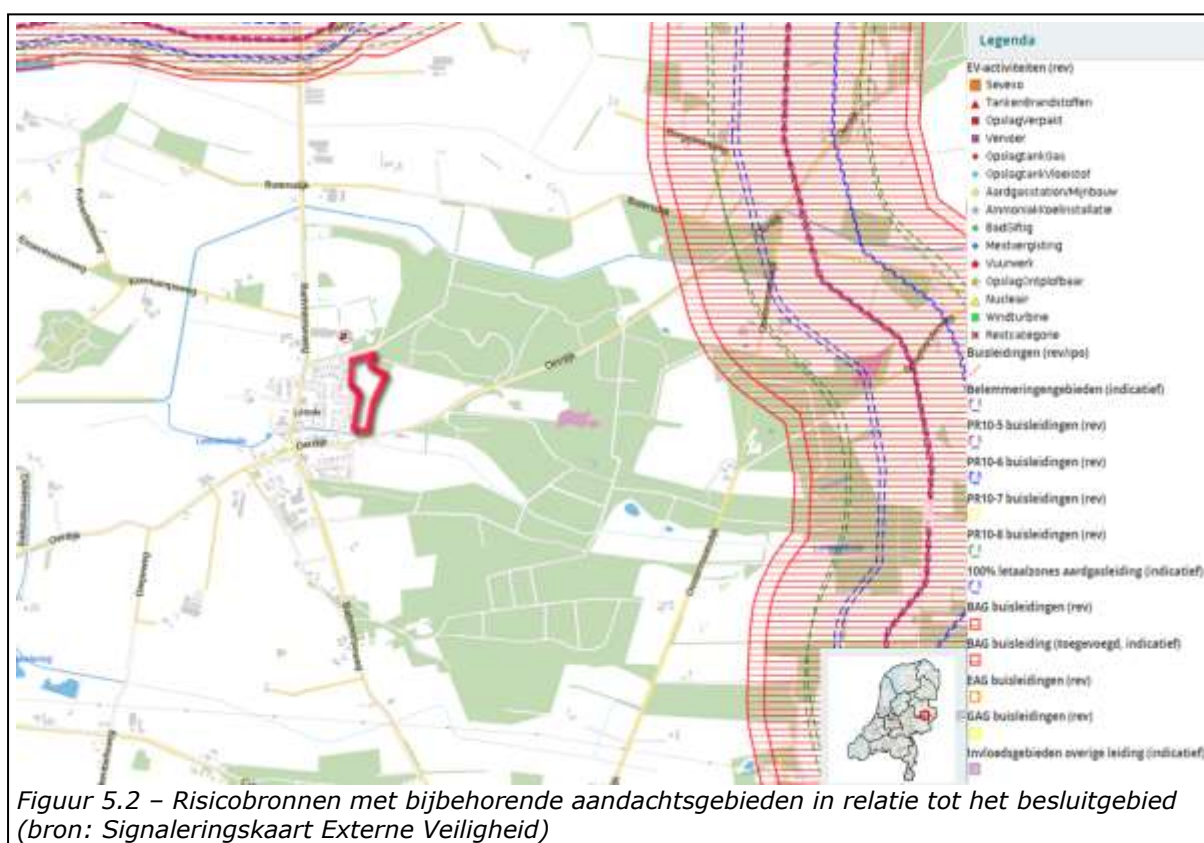
In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

5.13.2 Beoordeling

Aan de hand van landelijke risicokaart, in combinatie met de Signaleringskaart Externe Veiligheid, zijn de risicobronnen in en nabij het besluitgebied beschouwd (zie ook figuur 5.2). Hieruit blijkt dat het besluitgebied buiten de risicocontouren en aandachtsgebieden valt van buisleidingen, basisnetroutes en stationaire bronnen. De dichtstbij gelegen risicobronnen betreffen:

- Twee ondergrondse aardgasbuisleidingen (A-651 en N-557-36) ten noorden van het besluitgebied, op ruim 1250 meter;
- Twee ondergrondse aardgasbuisleidingen (A-511 en A-522) ten oosten van het besluitgebied, op ruim 1750 meter;
- Een opslagtank bij zwembad De Spil ten noorden van het besluitgebied, op ruim 85 meter.



Omdat de nieuw te bouwen woningen buiten de aandachtsgebieden van de risicobronnen worden gerealiseerd is een nader onderzoek of nadere motivering ten aanzien van het aspect omgevingsveiligheid niet nodig.

Wel zijn er twee opslagruiden voor chloorbleekloog en zwavelzuur bij het zwembad aanwezig. Van beide stoffen is maximaal 150 liter aanwezig in 25 liter jerrycans. De stoffen moeten afzonderlijk van elkaar opgeslagen zijn, omdat een combinatie kan leiden tot giftig gas. Bij het zwembad is hieraan invulling gegeven door afzonderlijke opslagruiden voor deze stoffen op het terrein.

Bij een gescheiden opslag is de kans erg klein dat de stoffen met elkaar in aanraking komen. Om deze reden valt deze opslag niet onder de wet- en regelgeving voor externe veiligheid. Er gelden hier dus geen aandachtsgebieden en plaatsgebonden risicocontouren.

Wel is door de Veiligheidsregio geadviseerd om de woningen uit te rusten met mechanische afsluitbare ventilatie zodat bij een calamiteit / incident adequaat gereageerd kan worden. Het toepassen van mechanische afsluitbare ventilatie bij

woningen is onder het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) echter al verplicht gesteld.

Tot slot wordt opgemerkt dat de overige onderwerpen als onderdeel van het aspect Omgevingsveiligheid, zoals natuurbranden en overstromingsrisico's, in relatie tot het voorliggende besluitgebied geen rol spelen. De verschillende digitale kaarten van de Atlas Leefomgeving maken dit voldoende duidelijk.

5.13.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor omgevingsveiligheid.

5.13.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp omgevingsveiligheid geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.14 Onontpofte oorlogsresten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten (hierna: OO) uit de Tweede Wereldoorlog. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid van bij de uitvoering, het voorkomen dat groundbewerkingen tot een ramp met OO leidt.

5.14.1 Wettelijk kader

In het kader van OO (voorheen niet gesprongen explosieven) heeft de gemeente Deventer een gemeentelijke munitiekaart opgesteld. Op basis van beschikbare bronnen is bestudeerd wat voor oorlogshandelingen er in de gemeente hebben plaatsgevonden en of daarbij onontpofte oorlogsresten zijn achtergebleven. Daarbij zijn plekken gecategoriseerd waar de aanwezigheid van OO wordt verwacht.

5.14.2 Beoordeling

Het project beoogt een uitbreiding van het dorp Lettele in oostelijke richting met in totaal 60 woningen, daarbij wordt het besluitgebied met een weg ontsloten. Door de nieuwe woningbouwontwikkeling verschuift de dorpsrand naar de bestaande houtwal.

Het besluitgebied voor de woningbouw Lettele-Oost is op basis van de gemeentelijke munitiekaart gecategoriseerd als onverdacht voor OO. Dit betekent dat bij de uitvoering een normaal werkprotocol kan worden aangehouden zonder bijzondere veiligheidsmaatregelen.

5.14.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor onontpofte oorlogsresten.

5.14.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp onontpofte oorlogsresten geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.15 Trillingen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening wordt gehouden met het aspect trillingen.

5.15.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect trillingen instructieregels in het Bkl opgenomen.

Geacht wordt in een omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in de in artikel 5.87 Bkl opgenomen standaardwaarden voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimten en de in artikel 5.87a Bkl opgenomen standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten. Onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan het omgevingsplan een hogere grenswaarde bevatten, mits de grenswaarden niet worden overschreden. Lagere waarden zijn ook mogelijk. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan ook meer trilling worden toegestaan dan de grenswaarden.

5.15.2 Beoordeling

Met voorliggend project is sprake van de realisatie van nieuwe trillinggevoelige gebouwen in de vorm van woningen. De ontwikkelingslocatie ligt op ca. 2.700 m van de spoorlijn Almelo - Deventer en valt daarmee ruim buiten de 100 m waarbinnen trillingshinder door spoor getoetst dient te worden. De nieuwbouwlocatie zal geen trillingshinder ondervinden van de spoorlijn.

Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie geen milieubelastende activiteiten met een trillings-emissie.

5.15.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor trillingen.

5.15.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp trillingen geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.16 Water en watersystemen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen.

5.16.1 Weging van waterbelang

De Omgevingswet introduceert in de Bkl (art 5.37) ook het begrip 'weging van waterbelang'. Het begrip 'weging van het waterbelang' vervangt de watertoets en houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Dat geldt zowel voor de provincies als ook de gemeentes. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

- watercompensatie in verband met toenemende verharding;
- bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning.

Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. Het besluitgebied ligt binnen het ambtsgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Deze heeft een digitale watertoets als hulpmiddel om het waterbelang te wegen.

5.16.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Het aspect water speelt een belangrijke rol bij alle bestuurslagen, van Europa tot gemeentelijk beleid. Echter kijkt iedere bestuurslaag op andere aspecten, zo stuurt Europees beleid voornamelijk op grensoverschrijdende aspecten zoals waterkwaliteit en watersystemen, het rijk op veiligheid en klimaatadaptie.

De provincie, waterschappen en de gemeente werken deze beleidskaders op verschillende vlakken verder uit. Het beleidskader van deze bestuursorganen wordt hieronder (kort) toegelicht.

Provincie

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied. Zoals ook met andere beleidsaspecten worden deze ambities in de omgevingsverordening concreet vertaald.

De provincie geeft in haar Omgevingsverordening instructieregels aan waterschappen, burgers en gemeentes om de waterbelangen te waarborgen. In dit kader zijn de instructieregels voor omgevingsplannen opgenomen in Afdeling 4.4 van belang: *Sturen op water en bodem*.

Gemeente Deventer

Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsprogramma 2022-2026 (GRP) en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingsstructuur waarbij een aantal thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

- Veilig en klimaatbestendig
- Milieu en gezondheid
- Beleving, bewustwording en participatie

In het GRP is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. Doordat de wateragenda duidelijke thema's bevat, kunnen de waterpartners efficiënt en effectief samenwerken aan de watertaken.

Er wordt gestreefd naar de volgende basisambities:

- Een veilige woon-, verblijf en werkomgeving door zorg voor de volksgezondheid en een goede leefomgeving, zoals ook het voorkomen van gevaar, overlast en hinder.
- Een duurzame woon-, verblijf en werkomgeving door duurzame bescherming van natuur en milieu.

Deze ambities worden grotendeels ingevuld door de gebruikelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Met het oog op de toekomst zal naast deze basisambities extra aandacht aan aanvullende ambities op het gebied van klimaatadaptatie, energietransitie, risico gestuurd beheer en circulariteit, voor zover gerelateerd aan gemeentelijke watertaken, besteed worden. Deze aanvullende ambities komen voort uit de Omgevingsvisie Deventer.

Stedelijk afvalwater

Een van de beleidsuitgangspunten voor stedelijk afvalwater is dat bij (grootschalige) nieuwbouw huishoudelijk afvalwater gescheiden van het hemel- of grondwater ingezameld en naar de RWZI getransporteerd wordt. Indien het aanbod van stedelijk

afvalwater veel groter wordt dan in de bestaande situatie dan kan het noodzakelijk zijn het bestaande rioolstelsel hierop aan te passen. Dat kan ook buiten de directe ontwikkellocatie noodzakelijk zijn. Dit hoort nadrukkelijk bij de opgave van de ontwikkelende partij.

Grondwater

Volgens de wetgeving moet de gemeente voor nieuwe situaties structurele grondwaterproblemen voorkomen of beperken, voor zover dit niet onder de verantwoordelijkheid van waterschap of provincie valt. De zorgplicht grondwater benadrukt de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen voorkomen. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceeleigenaar niet kan zorgen voor voldoende ontwatering en overtollig grondwater moet afvoeren. De gemeente heeft de leiding als meerdere partijen betrokken zijn bij (dreiging van) een probleem. In het GRP zijn als beleidsuitgangspunt eisen met betrekking tot ontwateringsdieptes bij nieuwbouwontwikkelingen gegeven.

Beleid hemelwater (gemeente en Waterschap Drents Overijsselse Delta)

Het gemeentelijk beleidsuitgangspunt bij nieuwbouw is dat altijd een *waterparagraaf* opgesteld moet worden. Hierin staan randvoorwaarden en ontwerpgrondslagen voor een robuust waterhuishoudkundig systeem. In het Deventer Klimaatadaptatieprogramma en het GRP zijn de normen opgenomen, waaraan nieuwbouwplannen moeten voldoen. Verdere eisen zijn ook opgenomen in het PvE Openbare Ruimte. Conform het bouwbesluit moet hemelwater altijd gescheiden van het overig afvalwater worden aangeboden aan de perceelgrens.

De voorkeur is om hemelwater te laten infiltreren in de bodem. Dit vindt in eerste instantie plaats via oppervlakkige, bovengrondse afvoer naar een infiltratievoorziening. Indien bovengronds afvoeren niet mogelijk is, wordt gekozen voor ondergrondse afvoer naar een infiltratievoorziening. Indien infiltratie niet mogelijk is dan mag hemelwater via een bodempassage naar oppervlaktewater worden afgevoerd. Het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen moet zekerstellen dat het water ook de beoogde kwaliteit voor infiltratie heeft.

Om te bevorderen dat de normale regenval lokaal wordt opgevangen en verwerkt, hanteert de gemeente als eis dat een infiltratievoorziening met een inhoud van 20 mm op particulier terrein wordt gerealiseerd. Het resterende water mag op de perceelsgrens worden aangeboden aan de gemeente. De keuze voor welk type voorzieningen worden aangelegd voor het verwerken van hemelwater gebeurt altijd in samenspraak met de adviseur Water en Riolering van de gemeente. De berging op particulier terrein maakt onderdeel uit van de totale bergingsopgave.

Verder dient bij nieuwe projecten een klimaatbui van eens per 100 jaar opgevangen te worden binnen de ontwikkeling zonder dat dit tot wateroverlast leidt (eis WDOD). Wateroverlast betekent water binnen de woningen. Voor dit plan gaat het om het om een bui van 64 mm in één uur (of 111 mm in 48 uur). Daarnaast dient te worden voldaan aan een bergingseis van 62 mm/uur bij een bui van 64 mm/uur. Tijdens deze bui mag wel tijdelijk water op straat staan. Infiltratievoorzieningen dienen binnen 24 à 48 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende bui.

5.16.2 Beoordeling

Als onderdeel van het project woningbouw Lettele-Oost is door Buro Hoogstraat een waterhuishoudkundig plan opgesteld om de effecten van de woningbouwontwikkeling inzichtelijk te maken. De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als **bijlage 6** bij deze motivering opgenomen. De belangrijkste resultaten en bevindingen worden hieronder samengevat weergegeven.

Weging van het waterbelang

Het waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) 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 het waterhuishoudkundig plan. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'reguliere procedure'. Het proces van de weging van het waterbelang is hiermee goed doorlopen. Het waterschap gaat akkoord met het project, onder voorwaarde van het opnemen van de standaard waterparagraaf en een hemelwaterbergingsparagraaf.

Waterparagraaf

Bodem en geohydrologie

Op grond van informatie uit het verkennend bodemonderzoek valt op te maken dat de bodem binnen het besluitgebied vanaf het maaiveld tot een diepte van 3,0 m-mv hoofdzakelijk uit zand bestaat. De verwachting is dat hemelwater in het besluitgebied geïnfilteerd kan worden aangezien de bodem tot een diepte van tenminste 3,0 m-mv uit zand bestaat (Bodemportaal BV, 2022). Dinoloket geeft een indicatie van 5 tot 10 m/dag voor de K-waarde van het zand tot 3,0 m-mv in het besluitgebied (TNO, 2024). Deze K-waarden duiden op een goede doorlatendheid van het zand. Een onderzoek naar de daadwerkelijke k-waarden in het besluitgebied vindt plaats en leidt mogelijk tot bijstelling in het verdere verloop van deze procedure.

Uit gemeten grondwaterstanden in een monitoringspeilbuizen die niet binnen het besluitgebied staan, is een indicatie over de gemiddeld laagste (GLG) en gemiddeld hoogste (GHG) grondwaterstand in het besluitgebied vastgesteld. Deze ligt op +6,40m NAP en +7,35m NAP respectievelijk. Het maaiveld in het besluitgebied ligt op circa 7,30m NAP tot 8,40m NAP.

Grondwaterbescherming

Het besluitgebied ligt in een boringsvrije zone Salland Diep waarin het onder meer verboden is om boringen dieper dan 50 meter te doen (Omgevingsverordening Overijssel 2024, artikel 3.43). Dit heeft te maken met de grondwaterwinning voor drinkwater van het diepe grondwater. Deze regel uit de provinciale verordening heeft een directe werking en hoeft niet in het omgevingsplan geborgd te worden.

In de verordening zit ook een instructieregel voor Omgevingsplannen (art. 4.86), echter deze ziet enkel op ingrepen in de bodem op bedrijfslocaties. Daarvan is in voorliggend Omgevingsplan geen sprake.

Wateroverlast

De Klimaatatlas geeft aan voor het besluitgebied geen kans is op een overstroming vanuit een rivier of zee. Verder geeft de Klimaatatlas ook een indicatie van de kans op wateroverlast door hevige neerslagsituaties met daarbij aangegeven wat de verwachte optredende waterdiepte is. Hierin is te zien dat tijdens hevige neerslagsituaties in het besluitgebied kans is op wateroverlast met name op het lagergelegen gedeelte aan de noordzijde van het besluitgebied. Hierbij is een kans op wateroverlast bij 70 mm/2uur waarbij een waterdiepte van maximaal 30 cm kan worden verwacht. Bij de bui van 140 mm/2uur kan heel lokaal een waterdiepte van meer dan 30 cm worden verwacht.

Oppervlaktewater en waterveiligheid

Het besluitgebied ligt in het beheergebied van waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD). In onderstaande figuur zijn de door het waterschap geregistreerde watergangen weergegeven. Binnen het besluitgebied betreft het een A- watergang. Bij een A-watergang zit een zogenoemde waterstaat waarbinnen sommige handelingen vergunning plichtig zijn. Het project beoogt enkele optimalisaties van de A-watergang met een natuurvriendelijke oever. Hiervoor zal een vergunning moeten worden aangevraagd bij het waterschap.



Figuur 5.3- uitsnede waterschapsverordening met A-watergangen

Ontwateringsdieptes

Het maaiveld van het besluitgebied ligt in de huidige situatie tussen circa +7,30 en +8,40 m NAP. Op basis van een GHG van +7,35 m NAP zijn de ontwateringsdiepten vastgesteld zoals weergegeven in onderstaande tabel. Op basis van de ontwateringsdiepten en de GHG betekent dit dat een deel van het besluitgebied opgehoogd dient te worden. Bij de (civiel)technische uitwerking worden de definitieve ontwerphoogtes vastgesteld.

gebruiksvorm	ontwateringsdiepte	
	eis gemeente Deventer (m boven GHG)	plangebied (+ m NAP)
bebouwing met kruipruimte ¹⁾	0,70	+8,05
bebouwing zonder kruipruimten ¹⁾	0,50	+7,85
tuinen en openbare groenvoorzieningen	0,50	+7,85
primaire wegen	1,00	+8,35
secundaire wegen	0,70	+8,05

1) Vloerpeil van de woningen 0,20 tot 0,30 m boven het omringend maaiveld en minimaal 0,20 m boven de as van wegen.

Tabel 5.2 - ontwateringsdieptes conform gemeentelijk rioleringsprogramma (bron: waterhuishoudkundig plan Lettele, Bureau Hoogstraat)

Afvalwaterafvoer

Door de beoogde ontwikkeling zal de afvalwaterproductie toenemen. Dit is bepaald op basis van circa 60 woningen met gemiddeld 3,0 bewoners per woning. Op basis van een pieklast van 12 liter per persoon per uur (gedurende 10 uur, conform Kennisbank Stedelijk Water) resulteert dit in een totale piekafvoer van 2,16 m³/uur ofwel 0,60 l/s. Een kunststofleiding met een diameter van ø250 mm en een verhang van 1:250 heeft een afvoercapaciteit van circa 22,7 l/s bij een halfgevulde buis. Voor het vuilwaterriool volstaat een leidingdiameter van ø250 mm ruimschoots.

In de wegen rondom het besluitgebied zijn geen geschikte aansluitmogelijkheden voor het vrij verval riool. Op basis van de KLIC en de rioolrevisie van de gemeente wordt geadviseerd om een apart gemaal te plaatsen voor het besluitgebied. Geadviseerd wordt om in dit geval 24uurs berging in het stelsel te realiseren. In overleg met de gemeente Deventer dient dit verder te worden uitgewerkt.

Hemelwaterbergingsparagraaf

Hemelwaterafvoer

De afvoer van het hemelwater is voornamelijk gebaseerd op bovengrondse afwatering naar wadi's centraal in het besluitgebied. Middels de afschotrichting in de weg watert het water af naar de wadi's. Verder zal waterbergende fundatie worden aangelegd onder de wegen en parkeerplaatsen in het besluitgebied. Middels kolken in de weg, die worden aangesloten op de drains in/onder de waterbergende fundatie zal het waterbergende pakket worden gevuld.

Hemelwater dat op de daken valt zal voor 20 mm worden geborgen op eigen kavels. Als de berging op de eigen kavels is gevuld, zal het water via de wegen bovengronds overstorten, middels afschot, richting de wadi's of de omringende greppels

Extreme neerslagsituatie / waterberging

Zoals eerder aangegeven wordt het hemelwaterafvoersysteem door het Waterschap getoetst aan de hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden uitgangspunt hiervoor is een bui van 111 mm in 48 uur. De toegestane afvoer in deze neerslagsituatie is 1,6 l/s/ha. Er mag bij deze bui geen water in de woningen komen en belangrijke ontsluitingswegen blijven vrij van water. Op basis van de neerslagstatistieken van het project blijkt dat in het besluitgebied 80 mm berging gerealiseerd moet worden.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een bergingsberekening uitgevoerd, welke in onderstaande tabel is opgenomen. Voor het uitgeefbaar terrein is gehanteerd dat het 65 á 90% verhard oppervlak betreft. De overige neerslag die niet in een voorziening wordt geborgen dient binnen de openbare inrichting geborgen te worden. Dit is mogelijk door het wegprofiel slim in te richten en/of verlaagde groenstroken aan te leggen waar het water naartoe kan stromen.

Onderdeel	Verhard oppervlak (m ²)	Te realiseren berging (m ³) voor de verwerking van ...		
		20 mm	62 mm/uur	80 mm
Openbaar terrein	10.813	216	649	865
Uitgeefbaar terrein	8.643	173	519	691
Totaal	19.456	389	1.167	1.556

Tabel 5.3 - Oppervlaktes waterberging (bron: waterhuishoudkundig plan Lettele, Bureau Hoogstraat)

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een waterontwerp opgesteld die een infiltratievoorziening met een bergingscapaciteit van 1733 m³ mogelijk maakt in het besluitgebied. Daarmee wordt een berging van 89 mm per m² bereikt. Daarmee wordt de bergingseis van 80 mm ruimschoots behaald.

5.16.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor water en watersystemen. Er is een waterparagraaf opgesteld en samenspraak met de betrokken partijen is gekeken hoe de wateropgave, ook met oog op klimaatadaptie en duurzaamheid, ingevuld kan worden.

5.16.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp water en watersystemen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft het juridisch verankeren van de waterbergingseis van 80mm. Deze wordt middels een voorwaardelijke verplichting als onderdeel van de gebruiksregels van 'Wonen – Lettele-Oost' (artikel 16) juridisch geborgd.

5.17 Wegen, verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

5.17.1 Wettelijk kader

Het wijzigen van functies betekend in de meeste gevallen ook dat er wijzigingen met betrekking op verkeer zijn. Hierbij kan het een toename van verkeer zijn of de aard van het verkeer kan wijzigen. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient ook in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn dat afgewenteld wordt op de omgeving. De gemeente heeft daarom parkeerbeleid opgesteld met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. Dit beleid is planologisch vastgelegd in de 'Parapluherziening parkeereisen' (2018).

5.17.2 Beoordeling

Verkeersgeneratie

Aan de hand van de kencijfers uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is de verkeersgeneratie van het nieuwe woningbouwplan in Lettele-Oost bepaald. Hierbij is uitgegaan van het woningbouwprogramma dat opgenomen is in **paragraaf 2.2**. Voor de stedelijkheidsgraad is uitgegaan van de categorie 'niet-stedelijk' en voor de ligging is de categorie 'buitengebied' kom gehanteerd. De kencijfers voor de verkeersgeneratie hebben een bandbreedte. Uitgegaan is van de gemiddelde verkeersgeneratie. In tabel 5.4 is de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt.

Type woning		Aantal	Verkeersgeneratie	
CROW	Omschrijving plan		Norm per woning (gem.)	Totaal (weekdag)
Koop, vrijstaand	Woningen dure koop (vrijstaand en/of 2/1 kap)	13	8,2	106,6
Koop, tussen/hoek	Woningen betaalbare koop	19	7,4	140,6
Koop, etage, goedkoop	Woningen goedkope koop (rug-aan-rug)	12	5,6	67,2

Huur, vrije sector	Woningen middeldure huur	4	7,4	29,6
Huur, sociale sector	Woningen goedkope koop	12	5,6	67,2
Totaal		60		412

Tabel 5.4 – Verkeersgeneratie woningbouwplan Lettele-Oost

Hieruit blijkt dat de nieuwe woningen in Lettele-Oost maximaal 412 motorvoertuigen per weekdagemaal zullen genereren.

Verkeersafwikkeling

De ontsluiting van de nieuwe woningen zal plaatsvinden via een nieuw aan te leggen weg vanaf de Oerdijk, die via een slingerende lus door het besluitgebied wordt vormgegeven. In het noorden wordt een doorgang op de Sportweg gecreëerd die alleen voor langzaam verkeer en hulpdiensten toegankelijk is. Dit betekent dat al het gemotoriseerde verkeer afkomstig van de nieuwe woonwijk via de nieuwe ontsluitingsweg op de Oerdijk wordt afgewikkeld.

Op de Oerdijk geldt ter hoogte van het besluitgebied nu een maximumsnelheid van 60km/u en wordt gecategoriseerd als erftoegangsweg type 1 (buitengebied). De bedoeling is dat de nieuwe wijk bij het dorp wordt betrokken en de komgrens wordt verlegd. Dit betekent dat de snelheid van 60 km/u naar 30 km/u gaat, ongeveer ter hoogte van Oerdijk 119. De aansluiting van de wijk op de Oerdijk (buiten dit besluitgebied, maar onderdeel van het grondexploitatieplan) wordt vormgegeven met een verhoogd plateau. Dit maakt de aansluiting zichtbaarder en verlaagt de snelheid op het kruispunt. De vormgeving zal vergelijkbaar zijn met bestaande plateau-kruispunten op de Oerdijk zodat het een herkenbaar kruispunt is. De weg wordt dan gecategoriseerd als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Als acceptabele intensiteit voor dergelijke wegen wordt in het algemeen uitgegaan van een streefwaarde tot maximaal 3.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Zoals ook aangegeven in **paragraaf 5.5** van deze motivering bedraagt de verkeersintensiteit op de Oerdijk ter hoogte van het besluitgebied 200 motorvoertuigen per etmaal. En de verkeersintensiteit op de Oerdijk in het dorp zelf ligt rond de 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Met de realisatie van de nieuwe woningen in Lettele-Oost en het extra verkeer dat daarmee wordt gegenereerd (ruim 400 motorvoertuigen per etmaal) wordt de streefwaarde voor een erftoegangsweg niet overschreden. Het plan leidt naar verwachting dan ook niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Parkeren

De gemeentelijke parkeereis bij nieuwe ontwikkelingen moet worden berekend aan de hand van parkeernormen. Aan de hand van de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota Parkeernormen 2013' zijn de parkeernormen bepaald. Daarbij is uitgegaan van het parkeerregime voor 'buitengebied' en de gemiddelde norm van de categorie 'niet-stedelijk' als stedelijkheidsgraad.

Een deel van de parkeernormen (0,3) is bedoeld voor het parkeren van bezoekers. Dit gedeelte dient als openbaar terrein aangelegd te worden.

Daarbij dient rekening te worden gehouden met de zogenaamde omrekenwaardes voor parkeren op eigen terrein (Beleidsregel 1.5). Parkeerplaatsen bij een woning worden namelijk vaak in de vorm van een oprit of garage gerealiseerd. En hoewel er daarmee in theorie voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn, is de ervaring in de praktijk dat deze parkeervoorzieningen niet altijd worden gebruikt voor het parkeren van een voertuig, maar bijvoorbeeld als opslagruimte. Het gevolg is dat auto's toch regelmatig op de openbare weg staan. Dat is niet de bedoeling. Uitgangspunt is verder

dat het parkeren binnen het besluitgebied van de nieuwe ontwikkeling moet worden gerealiseerd en niet mag worden afgewenteld op de omgeving.

Aan de hand van het woningbouwprogramma voor Lettele-Oost (zie ook [paragraaf 2.2](#)) is de parkeerbehoefte in tabel 5.5 inzichtelijk gemaakt.

Type woning		Aantal	Parkeerplaatsen	
CROW	Omschrijving plan		Norm per woning (gem.)	Parkeervraag
Koop, vrijstaand	Woningen dure koop (vrijstaand en/of 2/1 kap)	13	2,4	31,2
Koop, tussen/hoek	Woningen betaalbare koop	19	2,0	38,0
Koop, etage, goedkoop	Woningen goedkope koop (rug-aan-rug)	12	1,6	19,2
Huur, vrije sector	Woningen middeldure huur	4	2,0	8,0
Huur, sociale sector	Woningen goedkope koop	12	1,6	19,2
Totaal		60		116
<i>Aandeel bezoekers</i>			<i>0,3</i>	<i>18</i>

Tabel 5.5 – Parkeerbehoefte woningbouwplan Lettele-Oost

Uit de tabel blijkt dat er minimaal 116 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. In het vastgestelde stedenbouwkundig plan en de verkaveling van het woningbouwplan dat thans voorligt (zie ook het beeldkwaliteitsplan) worden er in totaal 116 parkeerplaatsen gerealiseerd; 84 in de openbare ruimte (in parkeerkoffers aan de randen van het gebied en langspaarkeerplaatsen voor bezoekers) en 32 op uit te geven woonpercelen (parkeren op 'eigen terrein'). Voor deze laatste categorie geldt, op basis van beleidsregel 1.5 uit de gemeentelijke beleidsregels voor parkeren, het nominale aantal (uitsluitend oprit of dubbele oprit).

Dit betekent dat er binnen het besluitgebied in voldoende parkeerruimte wordt voorzien.

5.17.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor verkeer en parkeren.

5.17.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp 'verkeer en parkeren' aanleiding tot het wijzigen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft een parkeerbepaling als onderdeel van de algemene gebruiksregels in Hoofdstuk 2 (H.22g, paragraaf 2) Gebruiksactiviteiten. Hiermee wordt planologisch vastgelegd dat er bij de uitvoering van de plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

De parkeerbepaling is inhoudelijk afgestemd op de 'Parapluperziening parkeereisen' (2018).

5.18 M.e.r.-beoordeling

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening wordt gehouden met het aspect milieueffectrapportage. Dit betreft een toets om na te gaan of sprake is van een project met grote milieugevolgen.

5.18.1 Wettelijk kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport (MER) opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Ow. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Een (wijziging van het) omgevingsplan valt daar ook onder.

Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Ow een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Ob staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Ow de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.- (beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

5.18.2 Beoordeling

Onderhavig plan betreft een nieuwe woningbouwontwikkeling ten oosten van het bestaande dorp Lettele. Uitgegaan wordt van maximaal 60 nieuwe woningen op gronden die nu overwegend een agrarische functie hebben.

Het plan kan worden gekwalificeerd als *'de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'* als genoemd in onderdeel J11 van de bijlage V van het Ob.

Voor dit type project gelden geen drempelwaarden voor een m.e.r.-plicht, maar geldt wel dat bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk project sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. In dat kader wordt ook wel gesproken van een 'project-m.e.r.-beoordelingsplicht'.

Daarom is voor de ontwikkeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hiervoor is een separate notitie opgesteld die als **bijlage 7** bij de motivering van dit wijzigingsbesluit is opgenomen. Hieruit volgt 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.

5.18.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *woningbouwplan Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. De woningbouwontwikkeling is niet direct plan-m.e.r.-plichtig, maar er is wel een plan-m.e.r.-beoordeling nodig. Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten en er geen m.e.r.-procedure nodig is.

5.18.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp m.e.r.-beoordeling geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

Parallel aan het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders tot ter inzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan, neemt het college het besluit dat een plan-m.e.r. niet nodig is.

Hoofdstuk 6 Beperkingsgebieden

6.1 Kaders

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Binnen deze beperkingengebieden stelt de provincie eisen aan aanduidingen, informatieborden en uitwegen.

6.2 Beoordeling

Voor het besluitgebied Lettele-Oost zijn geen relevante beperkingsgebieden aangewezen. Nadere toetsing is derhalve niet aan de orde.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Kaders

Economische uitvoerbaarheid

Met deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan op basis van het door het college vastgestelde exploitatieplan gesteld worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd, temeer de gemeente zelf de gronden uit geeft en het plan realiseert.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna 'een aangewezen bouwactiviteit').

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij:

- middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn;
- vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

In artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat 'Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet'.

7.1.2 Beoordeling

De gemeente Deventer is eigenaar van de gronden in het besluitgebied waar de woningbouwontwikkeling Lettele-Oost (zijnde een bouwactiviteit) is voorzien. De gemeente zal haar gronden overdragen aan ontwikkelende partijen die de woningen zullen realiseren. Voor die gronden worden de wettelijk verplicht te verhalen kosten door middel van de gronduitgifte geregeld. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en afgedekt. Tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen zullen hierover afspraken worden gemaakt die in anterieure overeenkomsten worden vastgelegd. De economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

7.1.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Lettele-Oost* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

7.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp financieel-economische uitvoerbaarheid geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

7.2 Fasering

De start van de werkzaamheden is voorzien in 2025. Verder is het de bedoeling om het plan gefaseerd te ontwikkelen en woonkavels/ woningen aan te bieden, zodat meer mensen de kans krijgen in het dorp te blijven wonen. Omdat de programmamix in het noordelijk plandeel het grootst is, worden hiervoor de eerste kavels uitgegeven.

Door in de eerste fase het noordelijk plandeel en in de tweede fase het zuidelijk plandeel te ontwikkelen, wordt bovendien voorkomen dat er voor langere tijd een bouwweg met de bouwverkeer en bijkomende overlast door een bewoond deelgebied loopt.

Hoofdstuk 8 Juridische aspecten

8.1 Planregels

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit wijzigingsbesluit gewijzigd. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

	Huidige juridisch-planologische situatie	Toekomstige juridisch-planologische situatie
Gebruiksactiviteiten	<ul style="list-style-type: none"> • Agrarisch met waarden – Landschapswaarden • Natuur • Water 	<i>Groen Natuur Verkeer Water Wonen – Lettele-Oost</i>
Bouwactiviteiten	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwregels als onderdeel van de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden • Bouwregels als onderdeel van de bestemming Natuur • Bouwregels als onderdeel van de bestemming Water 	<i>Bouwregel – 15 (t.b.v. natuur) Bouwregel – 16 Lettele-Oost (t.b.v. wonen – Lettele-Oost) Bouwregel – 23 (t.b.v. water) Bouwregel – 25 (t.b.v. groen) Bouwregel – 26 (t.b.v. verkeer)</i>

Tabel 8.1 – Overzicht wijzigingen planregels

8.2 Werkingsgebieden

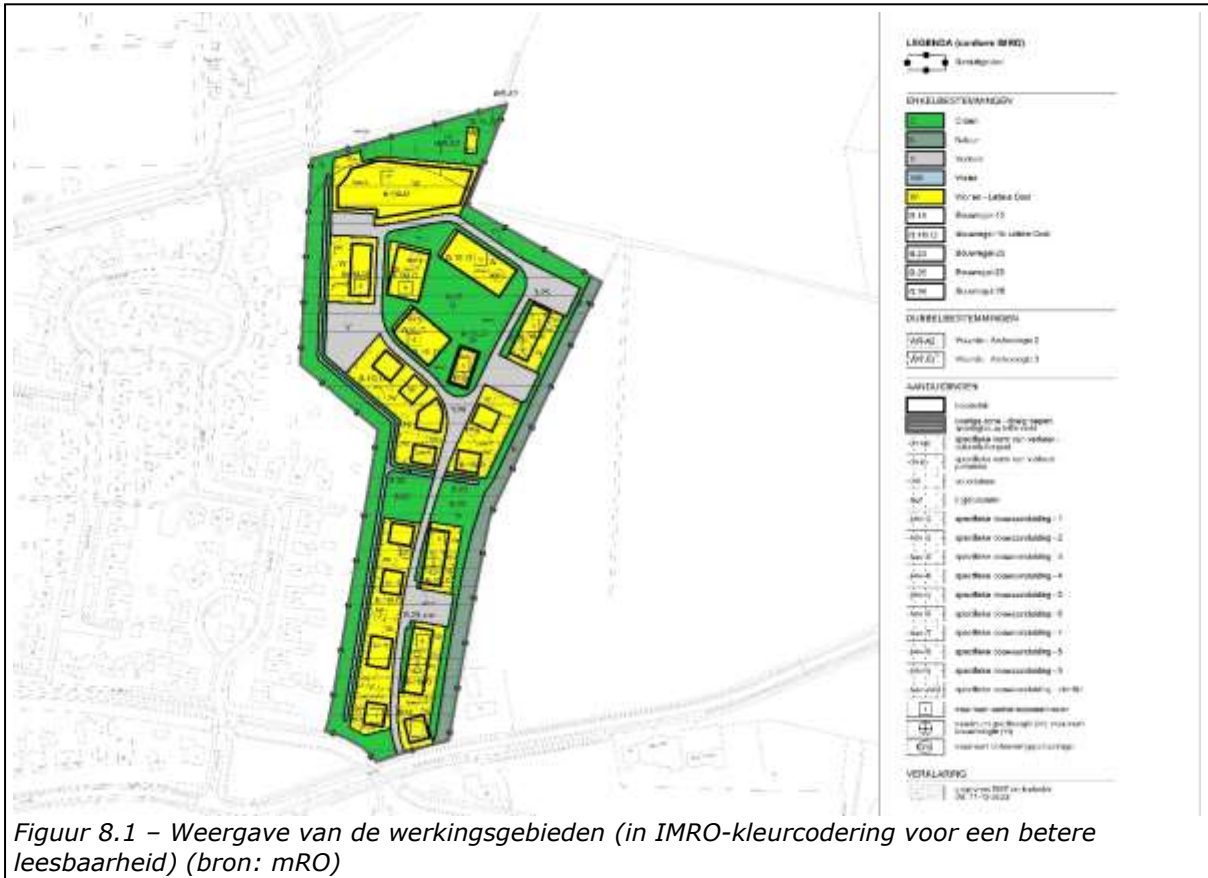
In de toekomstige situatie gelden de volgende werkingsgebieden:

	Toekomstige juridisch-planologische situatie	Werkingsgebieden
Gebruiksactiviteiten	Groen	<i>Ter plaatse van de randen van het besluitgebied, waaronder de natuurlijke oevers na herinrichting van de waterloop, de struinpaden, de centrale groene plek voor de nieuwe buurt en de moestuin.</i>
	Natuur	<i>Ter plaatse van de houtwal.</i>
	Verkeer	<i>Ter plaatse van de nieuwe centrale ontsluitingsweg en de parkeerkoffers.</i>
	Water	<i>Ter plaatse van de watergang / waterloop in het westen en midden van het besluitgebied (na herinrichting)</i>
	Wonen – Lettele-Oost	<i>Ter plaatse van de nieuwe woningen en bijbehorende erven en tuinen.</i>
Bouwactiviteiten	Bouwregel – 15	<i>Ter plaatse van de houtwal.</i>
	Bouwregel – 16 Lettele-Oost	<i>Ter plaatse van de nieuwe woningen.</i>
	Bouwregel – 23	<i>Ter plaatse van de watergang / waterloop in het westen en midden van het besluitgebied (na herinrichting).</i>

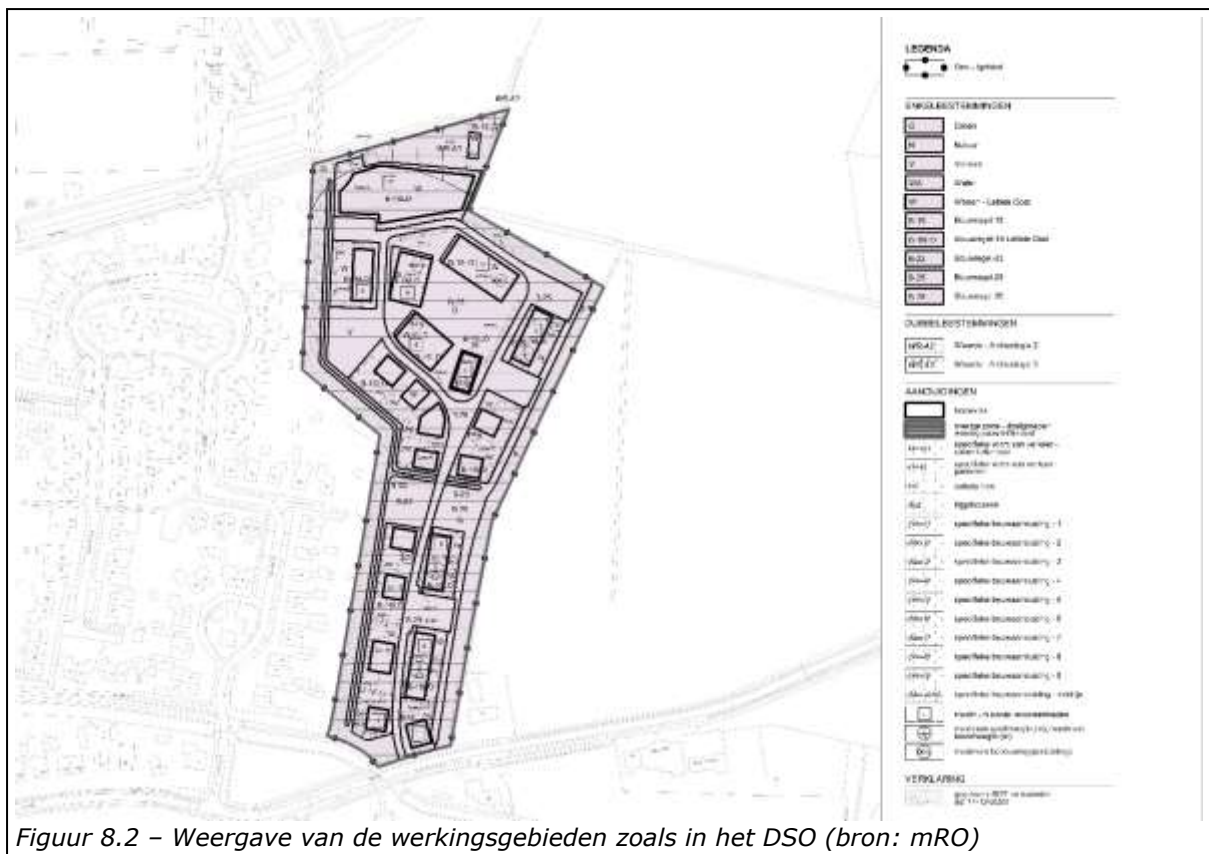
	Bouwregel – 25	Ter plaatse van de randen van het besluitgebied, waaronder de natuurlijke oevers na herinrichting van de waterloop, de struinpaden, de centrale groene plek voor de nieuwe buurt en de moestuin.
	Bouwregel – 26	Ter plaatse van de nieuwe centrale ontsluitingsweg en parkeercoffers.

Tabel 8.2 – Overzicht werkingsgebieden

De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de werkingsgebieden voor de verschillende activiteiten binnen het besluitgebied.



Figuur 8.1 – Weergave van de werkingsgebieden (in IMRO-kleurcodering voor een betere leesbaarheid) (bron: mRO)



Figuur 8.2 – Weergave van de werkingsgebieden zoals in het DSO (bron: mRO)

8.3 Artikelsgewijze toelichting

Met dit wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan van rechtswege op onderdelen gewijzigd. In de vorige hoofdstukken van deze motivering is aangegeven op welke onderdelen de planregels worden gewijzigd, wat de aanleiding is voor de wijziging en wat, inhoudelijk, de wijziging betreft.

Deze paragraaf licht de artikelen uit de planregels toe die met dit wijzigingsbesluit wezenlijk zijn gewijzigd en zijn toegevoegd.

8.3.1 Préambule

De regeling vangt aan met een préambule. Deze geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan als onderdeel van en in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moet worden. In de préambule wordt ook aangegeven welk hoofdstuk van het omgevingsplan het voorliggende (TAM-)omgevingsplan Woningbouw Lettele-Oost' betreft.

8.3.2 Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Toepassingsbereik (artikel 5)

Doordat een TAM-omgevingsplan er niet automatisch voor zorgt dat de oude regels op de locatie waarvoor het TAM-omgevingsplan komt te gelden, komen te vervallen, moet een toepassingsbereik-bepaling in het plan worden opgenomen. Deze bepaling regelt dat de oude regels uit de bestemmingsplannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet meer van toepassing zijn op de locatie waarvoor dit TAM omgevingsplan is opgesteld. Deze regeling is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.

In het tweede lid is geregeld dat de regels van de bruidsschat niet van toepassing zijn op de TAM-omgevingsplanlocatie als zij strijdig zijn met de regels van het TAM-omgevingsplan. De uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 ziet op de regels over het

vergunningvrij bouwen zoals die in artikel 22.36 van het omgevingsplan zijn opgenomen. Deze blijven dus wel in stand. Wel is het zo dat een deel van de regels van artikel 22.36 voor vergunningvrij bouwen buiten toepassing is verklaard voor de locatie Lettele-Oost. Dit is geregeld in artikel 17 van het TAM-omgevingsplan. In paragraaf 8.3.4 wordt daar nader op ingegaan.

In het derde lid is het geometrische toepassingsbereik van het TAM-omgevingsplan bepaald. Dit hangt samen met het geven van een juridische status aan het besluitgebied. Met het artikel is bepaald op welk gebied het TAM-IMRO-plan ziet. De regels in het TAM-omgevingsplan gelden dus alleen in dit gebied en niet daarbuiten.

Aanvraagvereisten (artikel 6)

In paragraaf 22.5.2 van het Omgevingsplan Deventer (de bruidsschat) zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten die in een TAM-omgevingsplan worden opgenomen. Het TAM-omgevingsplan is immers onderdeel van het nieuwe deel. Door de in dit artikel opgenomen regeling worden de relevante aanvraagvereisten uit de paragraaf van de bruidsschat van overeenkomstige toepassing verklaard op vergunningaanvragen op de locatie van het TAM-omgevingsplan.

Doelen, oogmerken, maatwerkvoorschriften (art. 7-9).

Lettele-Oost moet nog ontwikkeld worden. De regels van het Omgevingsplan moeten daarvoor voldoende sturing en rechtszekerheid geven, maar tegelijkertijd ook enige flexibiliteit bij de uitvoering bieden. Omdat het voor Lettele-Oost niet de bedoeling is om het gebied in zijn geheel projectmatig te ontwikkelen, maar individuele kavels uit te geven om indien gewenst gezamenlijk te ontwikkelen, zijn de flexibiliteitsmogelijkheden beperkt. De koper van een kavel wil immers wel enig zicht hebben op wat er naast zijn perceel kan worden ontwikkeld.

Dat neemt niet weg dat de beste stedenbouwkundige kwaliteit meestal niet wordt gerealiseerd met volledig dicht getimmerde juridische regels. Daarom is er binnen de algemene kaders van de stedenbouwkundige opzet nog maatwerk mogelijk waarbij kan worden afgeweken van de regels in het Omgevingsplan.

Daartoe zijn de doelen en oogmerken waarmee de regels zijn gesteld uitgeschreven in artikel 7 en 8 van hoofdstuk 22g van de regels. Zo is het doel van de regels om een goede stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit in Lettele-Oost te bereiken. De regels zijn daartoe gesteld met het oogmerk om de stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit te bereiken die nader zijn beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Lettele-Oost. Die kwaliteiten bestaan concreet bijvoorbeeld uit de landschappelijke- en natuurlijke waarden van het ruimtelijk raamwerk (waaronder de houtwal). Maar ook uit een aantal aangeduide bouwlocaties met elk hun eigen stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit. Daar zijn concrete bouwregels voor opgenomen in Bouwregel-16 (artikel 19). Maar vanwege de uitgeschreven oogmerken die nader staan beschreven in het Beeldkwaliteitsplan kunnen maatwerkvoorschriften worden gesteld waarmee kan worden afgeweken van de bouwregels. Daarbij dient wel zorgvuldig te worden gemotiveerd dat de afwijking voldoet aan de doelen en oogmerken van de desbetreffende regel. Zo kan een andere afstand tot de perceelsgrens in het concrete geval ook beantwoorden aan het dorps karakter zoals in het beeldkwaliteitsplan beschreven.

Ook een burger kan verzoeken om de toepassing van een maatwerkvoorschrift. Uiteindelijk bepaalt het College van burgemeester en wethouders echter of het maatwerkvoorschrift in overeenstemming is met de doelen en oogmerken voor de desbetreffende regel. Daartoe is in artikel 9, lid 2 nadrukkelijk bepaald dat afwijken kan indien dit naar het oordeel van het College in overeenstemming is met de doelen en oogmerken.

8.3.3 Hoofdstuk 2 Gebruiksactiviteiten

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot de toegelaten gebruiksactiviteiten, oftewel, waar mag je de locatie voor gebruiken. Per op de verbeelding aangegeven functie bevat dit hoofdstuk planregels, die specifiek voor die functie gelden. Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende functieregels in dit TAM-omgevingsplan per hoofdgroep.

Groen (artikel 12)

In het als 'Groen' aangewezen gebied zijn in ieder geval toegelaten, plantsoenen, overige groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Ook voet- en rijwielpaden, in- en uitritten, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken en -objecten, parkeervoorzieningen en geluidwerende voorzieningen zijn mogelijk binnen deze functie. Daarnaast zijn binnen deze functie waterlopen, waterpartijen en voorzieningen ten behoeve van waterberging toegestaan.

Volkstuinen/moestuinen zijn ook toegestaan, maar alleen binnen het gebied dat is aangeduid met 'volkstuin'. Deze systematiek geldt ook voor parkeervoorzieningen (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren') en een calamiteitenpad (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenpad').

Natuur (artikel 13)

In het als 'Natuur' aangewezen gebied zijn gebruiksactiviteiten toegestaan die gericht zijn op behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is vanwege de houtwal de instandhouding en versterking van hoogopgaande beplanting specifiek benoemd als toegelaten gebruiksactiviteit. Ook zijn toegelaten extensieve dagrecreatie, houtoogst en water.

Verkeer (artikel 14)

In het als 'Verkeer' aangewezen gebied zijn in ieder geval toegelaten, wegen en (woon)straten, met daarbij behorende bruggen, viaducten, tunnels, hellingen, taluds en soortgelijke voorzieningen, voet- en fietspaden, verhardingen, verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen en parkeervoorzieningen. Ook groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken en -objecten en zijn mogelijk binnen deze functie. Daarnaast zijn binnen deze functie waterlopen, waterpartijen en voorzieningen ten behoeve van waterberging toegestaan.

Water (artikel 15)

In het als 'Water' aangewezen gebied zijn in ieder geval toegelaten, kanalen, sloten, meren, plassen, vijvers en poelen en daarmee gelijk te stellen waterlopen, watergangen en/of waterpartijen, evenals gebruiksactiviteiten die gericht zijn op de waterhuishouding, waterafvoer en/of waterberging. Maar ook oeverstroken en (schouw)paden en nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

Wonen – Lettele-Oost (artikel 16)

In het als 'Wonen – Lettele-Oost' aangewezen gebied zijn woningen in niet gestapelde vorm (grondgebonden) mogelijk, eventueel in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Via de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aantal woningen per bouwvlak begrensd.

Toegelaten zijn ook tuinen en erven, woonstraten, verblijfsvoorzieningen, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Daarnaast zijn binnen deze functie watergangen en andere waterpartijen toegestaan, evenals voorzieningen ten behoeve van waterberging. Dit geldt ook voor kunstwerken en nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie.

Het betreft daarmee een relatief uitgebreide opsomming van gebruiksactiviteiten die bij de definitieve uitwerking van de plannen voor de woningbouw in Lettele-Oost nog wat flexibiliteit biedt. De toegelaten activiteiten wijken daarmee af van gebieden voor niet gestapelde woningen elders in de gemeente Deventer. Dit is de reden om een 'eigen' artikel op te nemen en de verwijzing naar Lettele-Oost ook in het betreffende artikel terug te laten komen.

In dit artikel zijn ook voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om te borgen dat er bij de bouw van de woningen natuurinclusief wordt gebouwd en dat bij de woningen aan de waterkant door de eigenaren hagen worden onderhouden en in stand gehouden.

8.3.4 Hoofdstuk 3 Ruimtelijke bouwactiviteiten

Hoofdstuk 3 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot ruimtelijke bouwactiviteiten (artikel 17 t/m 23). De bouwregels geven een antwoord op de vraag wat op de locatie gebouwd mag worden met bijbehorende maatvoering.

In dit plan zijn de volgende bouwregels van toepassing:

- Bouwregel – 15 (bevat bouwregels voor gronden met een natuurfunctie);
- Bouwregel – 16 Lettele-Oost (voorziet in de bouwregels voor de beoogde nieuwbouw);
- Bouwregel – 23 (bevat bouwregels voor de gronden met een waterfunctie);
- Bouwregel – 25 (bevat bouwregels voor de gronden met een groenfunctie);
- Bouwregel – 26 (bevat bouwregels voor de gronden met een verkeersfunctie).

Hoewel 'Bouwregel – 16 Lettele-Oost' in de basis is afgestemd op de bouwregels voor grondgebonden woningen elders in de gemeente Deventer, zijn er vanwege de afstemming met het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe woningbouw in Lettele-Oost ook specifieke bouwregels van toepassing. Deze zijn veelal met nadere aanduidingen op de verbeelding aangegeven.

Voor elk te onderscheiden bouwveld is een toegesneden en aanvullende set bouwregels van toepassing. Deze regels gaan onder meer in op het te realiseren woningtype, aan te houden afstanden van hoofdgebouwen tot de voorgevel-bouwgrens (de grens van het bouwvlak aan de wegzijde) of de voorste perceelsgrens, de maximale oppervlakte van hoofdgebouwen en de oriëntatie van woningen. Deze aanvullende regels zijn met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – [nummer]' op de verbeelding aangeduid. Het betreft de volgende aanduidingen voor de volgende bouwvelden:

- specifieke bouwaanduiding – 1: de entreewoning aan de Oerdijk;
- specifieke bouwaanduiding – 2: de woning tegenover de entreewoning;
- specifieke bouwaanduiding – 3: de scharnierwoning bij de brink
- specifieke bouwaanduiding – 4: de vrije kavels
- specifieke bouwaanduiding – 5: de sociale huurwoningen
- specifieke bouwaanduiding – 6: de rug aan rug woningen
- specifieke bouwaanduiding – 7: de verandawoningen
- specifieke bouwaanduiding – 8: de betaalbare koopwoningen aan de watergang
- specifieke bouwaanduiding – 9: de vrije kavels voor twee-onder-één kapwoningen.

Over de twee kavels nabij de Oerdijk dienen zichtlijnen vanaf de weg naar het achterliggende landschap met een breedte van 5 meter te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. Daarom is op deze twee kavels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zichtlijn' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding dient een zone van 5 meter breed vrij te blijven van bebouwing. Bij bebouwing gaat het zowel om gebouwen als om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals schuttingen. De plaats van deze zone is flexibel. Het is mogelijk dat deze tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen wordt gerealiseerd maar het kan ook tussen de noordelijke perceelsgrens en de bijgebouwen.

Vergunningvrij bouwen

Vanwege de stedenbouwkundige-, landschappelijke- en beeldkwaliteit die op de locatie Lettele-Oost wordt nagestreefd gelden er specifieke regels voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en het plaatsen van erfafscheidingen. Zo mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning niet meer bedragen dan 75 m² en zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet overal op de kavels toegestaan. Erfafscheidingen mogen over het algemeen niet hoger zijn dan 1 meter, behalve langs de zijdelingse perceelsgrenzen. Daar mogen deze achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw maximaal 2 meter hoog zijn, met uitzondering van de scharnierwoning. Bij die woning zijn erfafscheidingen hoger dan 1 meter nergens toegestaan.

In artikel 22.36 van de bruidsschat (onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan) zijn regels opgenomen die het mogelijk maken om vergunningvrij bouwwerken op te richten die niet aan de andere regels van het omgevingsplan hoeven te voldoen. De beoogde stedenbouwkundige-, landschappelijke- en beeldkwaliteit op de locatie Lettele-Oost kan echter niet tot stand worden gebracht als er dergelijke mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen bestaan. Daarmee zou er bijvoorbeeld een grotere oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd dan 75 m² en zouden deze gebouwen op plekken kunnen komen waar dat niet gewenst is.

Om die reden is in de regels van dit TAM-omgevingsplan bepaald (artikel 17) dat lid a en b van artikel 22.36 niet van toepassing zijn op het gebied waar het TAM-omgevingsplan Lettele-Oost geldt. Dit heeft tot gevolg dat de regeling voor vergunningvrij bouwen uit artikel 22.36 niet geldt op de locatie Lettele-Oost. Daardoor kan er op deze locatie alleen vergunningvrij worden gebouwd op grond van de regeling die in artikel 22.27 van de bruidsschat is opgenomen, alsmede de algemene landelijke regeling voor vergunningvrij bouwen uit artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Vergunningvrij bouwen op basis van artikel 22.27 kan alleen als er naast de regels uit dat artikel ook voldaan wordt aan de regels die in het TAM-omgevingsplan zijn opgenomen. Bouwwerken dienen dus zowel te voldoen aan de regels uit artikel 22.27 als aan de regels uit het TAM-omgevingsplan. Om dit te verduidelijken is in het TAM-omgevingsplan (artikel 17) bepaald dat het uitsluitend is toegestaan om een bouwactiviteit te verrichten zonder omgevingsvergunning indien tevens voldaan wordt aan de regels uit hoofdstuk 3 'Ruimtelijke bouwactiviteiten' van het TAM-omgevingsplan. Op deze wijze kan ook met het vergunningvrij bouwen de beoogde stedenbouwkundige-, landschappelijke- en beeldkwaliteit op de locatie Lettele-Oost worden gerealiseerd.

Het voorgaande betekent dat bouwwerken die wel voldoen aan artikel 22.27, maar niet voldoen aan de regels uit het TAM-omgevingsplan, niet vergunningvrij kunnen worden gebouwd. Hiervoor zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Een voorbeeld hiervan is het volgende. Volgens artikel 22.27 dient een bijgebouw in het achtererfgebied te worden gesitueerd. Volgens het TAM-omgevingsplan mogen bijgebouwen alleen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd. Indien een locatie in het achtererfgebied ligt, maar niet binnen het bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen', dan is het niet mogelijk om op die locatie een bijgebouw vergunningvrij op te richten. Een ander voorbeeld. Op grond van artikel 22.27 mag een bijgebouw niet hoger zijn dan 5 meter. Volgens het TAM-omgevingsplan mag de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw niet meer zijn dan 2,7 meter. Dit betekent dat, hoewel artikel 22.27 een hoogte van maximaal 5 meter toestaat, het niet mogelijk is om een bijgebouw met een goothoogte van 4,5 meter te bouwen. Deze mag maximaal 2,7 meter bedragen. Er dient immers ook te worden voldaan aan de regel uit het TAM-omgevingsplan die bepaalt dat de goothoogte niet meer dan 2,7 meter mag bedragen.

Doelgroepen woningbouw Lettele-Oost (artikel 23)

In hoofdstuk 3 is een artikel opgenomen dat garandeert dat er in Lettele-Oost voor specifieke doelgroepen wordt gebouwd. Daartoe is in dit artikel vastgelegd welk percentage van de woningen dient te worden gebouwd als sociale huurwoning, sociale koopwoning of middeldure huurwoning ten opzichte van het totale aantal woningen in het besluitgebied. Daarnaast is bepaald welk percentage van de woningen in particulier opdrachtgeverschap (waaronder ook collectief particulier opdrachtgeverschap wordt begrepen) zal moeten worden gebouwd. De percentages sluiten aan op het woningbouwprogramma dat in Lettele-Oost beoogd is.

De regeling bepaalt wat de doelgroepen voor de sociale woningbouw zijn en de instandhoudingstermijn van de woningen voor deze doelgroepen. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet werden de doelgroepen en instandhoudingstermijn vastgelegd in een gemeentelijke doelgroepenverordening. Artikel 5.161c van het Bkl vereist dat dit nu in het omgevingsplan zelf wordt opgenomen.

Tevens vereist artikel 5.161c van het Bkl dat in het omgevingsplan moet worden verzekerd dat particulier opdrachtgeverschap ook echt particulier opdrachtgeverschap is. Daarom is in het TAM-omgevingsplan overeenkomstig het Bkl gedefinieerd wat particulier opdrachtgeverschap is: woningbouw op een perceel door een burger of een groep van burgers, georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst, die ten minste een zakelijk recht op het gebruik van de grond verkrijgt, en volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt over het gebruik van die grond en over het ontwerp en de bouw van de woning.

Hoofdstuk 4 Aanwijzingen, beschermingszones en beperkingengebieden

Hoofdstuk 4 bevat de planregels voor aanwijzingen, beschermingszones en beperkingengebieden (artikel 24 t/m 26). Dat betreft in de onderhavige situatie bepalingen voor de bescherming voor het gebied dat is aangewezen als natuur (de houtwal), alsmede de gebieden waar het werkingsgebied 'Waarde – Archeologie – 2' of 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing is. De beschermingsregels voor natuur bestaan uit een vergunningplicht voor het verrichten van werken en werkzaamheden. Voor archeologie geldt dat bij het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken, waarbij een bepaalde oppervlakte- of diepteondergrens wordt overschreden, archeologisch onderzoek moet worden verricht. De rapportage van dit onderzoek bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen te worden overlegd door de aanvrager. Daarnaast geldt voor archeologie ook een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden bij overschrijding van een bepaalde ondergrens. Ook dan dient archeologisch onderzoek te worden verricht, waarvan de rapportage door de aanvrager van de vergunning zal moeten worden overlegd.

Hoofdstuk 5 Overgangsbepalingen

In hoofdstuk 5 zijn overgangsbepalingen opgenomen (artikel 27). Dit betreft overgangsrecht voor zowel bouwwerken als gebruik die/dat aanwezig waren/was op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd zijn/is.

Hoofdstuk 9 Belangenafweging en conclusie

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In artikel 4.2 Omgevingswet is vervolgens ook aangegeven dat het gemeentelijke omgevingsplan met voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.

Belangenafweging

In de voorliggende motivering is de realisatie van 60 grondgebonden woningen als uitbreiding van het dorp Lettele in oostelijke richting getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving.

Uitgegaan wordt van een gemengde wijk met diverse woningtypologieën voor verschillende doelgroepen (vrije kavels, sociale huurwoningen, middeldure koop- en huurwoningen en goedkope koopwoningen). Daarmee sluit het plan aan op de wensen van de bewoners in het dorp. Er is namelijk met de bewoners gekeken naar de behoefte in het dorp en er is samen over de inpassing van de nieuwe wijk nagedacht. De doelstelling is woningbouw voor doelgroepen die op moment geen mogelijkheden hebben in het dorp te (blijven) wonen. Verder is bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan, zowel over de leefbaarheid van de nieuwe wijk als de verbinding met het bestaande dorp, goed nagedacht en overleg gevoerd met de dorpsbewoners.

Zo wordt er rekening gehouden met de huidige groenstructuur die de ruimtelijke drager van het stedenbouwkundig ontwerp voor de nieuwe woningbouwontwikkeling vormt. De aanwezige houtwal aan de oostzijde, de bosrand van de Oostermaet aan de noordzijde en de laanstructuur in het zuiden van de Oerdijk, zijn waardevolle aanwezige natuurlijke kwaliteiten die worden ingepast. Dit geldt ook voor de watergangen aan de westzijde en midden in het besluitgebied die een brede natuurvriendelijke oevers krijgen om de leefomstandigheden en soortenrijkdom te vergroten. In combinatie met de aanleg van een slingerende hoofdontsluiting en de specifiek aan de houden afstanden van hoofdgebouwen tot zijdelings perceelsgrenzen en voorste perceelsgrenzen en ook de oriëntatie van woningen, wordt uitgegaan van een nieuw woningbouwplan met 'dorps DNA' dat ook vooral voorziet in de lokale woningbehoefte.

Daarbij is het voorliggende project niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voldoet het woningbouwplan aan de instructieregels van rijk en provincie.

Ook voldoet het project aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Het nieuwe woningbouwplan zal de omliggende functies niet (extra) belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Conclusie

Alles overwegende is de beoogde woningbouwontwikkeling aanvaardbaar. De impact op omgevingsaspecten is beperkt van aard en er treden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.

Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bijlagen bij de motivering

- 1. Quicksan archeologie woningbouw Lettele-Oost**
- 2. Verkennend bodemonderzoek**
- 3. Natuurtoets uitbreiding Lettele**
- 4. Onderzoek stikstofdepositie**
- 5. Berekening cumulatieve geurbelasting**
- 6. Waterhuishoudkundig Plan Lettele-Oost**
- 7. Notitie m.e.r. beoordeling**