

Kapelweide Lettele

Naam	Kapelweide Lettele
planttype	bestemmingsplan
opdrachtgever	Nikkelse Projecten BV gemeente Deventer
opdrachtnemer	LievenseCSO Milieu BV Postbus 2018 / 7420 AA Deventer Gotlandstraat 26 / 7418 AZ Deventer 088 - 910 2000 / info@LievenseCSO.com www.LievenseCSO.com
procedurestatus	vastgesteld
projectnummer	15J080
IMRO-idn	NL.IMRO.0150.P282-VG01
documentdatum	30 november 2016

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Plangebied	11
2.2 Lettele in breder verband	11
2.3 De nieuwe situatie	14
Hoofdstuk 3 Beleidskader	20
3.1 Inleiding	20
3.2 Rijks- en provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	29
4.1 Duurzame verstedelijking	29
4.2 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	31
4.3 Milieu-aspecten	33
4.4 Verkeer en parkeren	46
4.5 Watertoets	47
4.6 Overstromingsrisico	49
4.7 Sociale veiligheid	50
4.8 Leidingen en kabels	51
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	53
5.1 Inleiding	53
5.2 RO Standaarden 2012	53
5.3 Planopzet	53
5.4 Handhaving	54
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	57
6.1 Inleiding	57
6.2 Economische uitvoerbaarheid	57
6.3 Inspraak op Masterplan	57
6.4 Procedure bestemmingsplan	58
Bijlagen bij de toelichting	59
Bijlage 1 Masterplan Kapelweide	59
Bijlage 2 Afwijkingsdocument Masterplan Kapelweide	59
Bijlage 3 Archeologisch vooronderzoek	59
Bijlage 4 Archeologisch beleidsadvies	59
Bijlage 5 Beoordeling bruikbaarheid eerder uitgevoerde milieuonderzoeken	59

Bijlage 6	Eerder uitgevoerde onderzoeken	59
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	59
Bijlage 8	Verkennd bodemonderzoek	59
Bijlage 9	Beoordeling verkennd bodemonderzoek	59
Bijlage 10	Quickscan Natuurwetgeving	59
Bijlage 11	Watertoets	59
Bijlage 12	Nota van zienswijzen	59
Planregels		61
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	63
Artikel 1	Begrippen	63
Artikel 2	Wijze van meten	69
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	71
Artikel 3	Groen	71
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	73
Artikel 5	Wonen	74
Artikel 6	Waarde - Archeologie - 4	77
Artikel 7	Waarde - Archeologie - 6	80
Hoofdstuk 3	Algemene regels	83
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	83
Artikel 9	Algemene bouwregels	84
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	85
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	87
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	88
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	89
Artikel 13	Overgangsrecht	89
Artikel 14	Slotregel	90
Bijlagen bij de regels		91
Bijlage 1	Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	91
Vaststellingsbesluit		93

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

In de kern Lettele, gemeente Deventer, ten westen van de Bathmenseweg, ligt ter hoogte van de kruising met de Wichinksweg een gebied dat bekend staat als Kapelweide. Dit gebied is aangewezen voor woningbouw.

Voorgeschiedenis

In oktober 2012 is voor dit gebied door de gemeenteraad het 'Masterplan Kapelweide' vastgesteld. Dit plan schetst in woord en beeld de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige opzet en de randvoorwaarden waaraan de dorpsuitbreiding op deze locatie moet voldoen.

Als gevolg van de economische crisis en doordat de woningbouwvereniging niet meer participeert in de ontwikkeling van Kapelweide is de realisatie van de dorpsuitbreiding vertraagd. In de loop van 2015 is door een private partij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Kapelweide weer opgepakt. Er is gestart met de uitwerking van het masterplan in een stedenbouwkundig c.q. inrichtingsplan, bestemmingsplan en in nieuwe bouwplannen voor de woningen.

Bij de herstart van de uitwerking bleek het voorgestane woningbouwprogramma uit het masterplan niet meer één op één aan te sluiten bij de woningbehoefte in het dorp. Daarom is, in samenspraak met de gemeente, het voorgestane woningbouwprogramma herzien. Dit heeft gevolgen gehad voor de stedenbouwkundige planopzet en randvoorwaarden, zoals die in het masterplan van oktober 2012 zijn beschreven.

Door de gemeente is het 'Afwijkingsdocument Masterplan Kapelweide' opgesteld waarin de essentiële afwijkingen van het stedenbouwkundig c.q. inrichtingsplan ten opzichte van het masterplan worden beschreven en onderbouwd.

Dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan beoogt om in fases maximaal 23 woningen te realiseren, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de woonbehoefte van de inwoners van Lettele. Hierbij kan een deel van de woningen in particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld. De opzet en de inrichting van de woningbouwlocatie sluit aan bij de bestaande kwaliteiten van het landschap, het bestaande dorpslint van de Bathmenseweg en de dorpse sfeer van Lettele.

In het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreiding woningbouw Lettele' uit 2007 heeft dit gebied de bestemming 'Woondoeleinden, uit te werken'. In dit bestemmingsplan wordt deze bestemming uitgewerkt in een concrete woonbestemming. Omdat het plangebied groter is dan het uitwerkingsgebied, wordt een geheel nieuw bestemmingsplan gemaakt in plaats van een uitwerkingsplan.

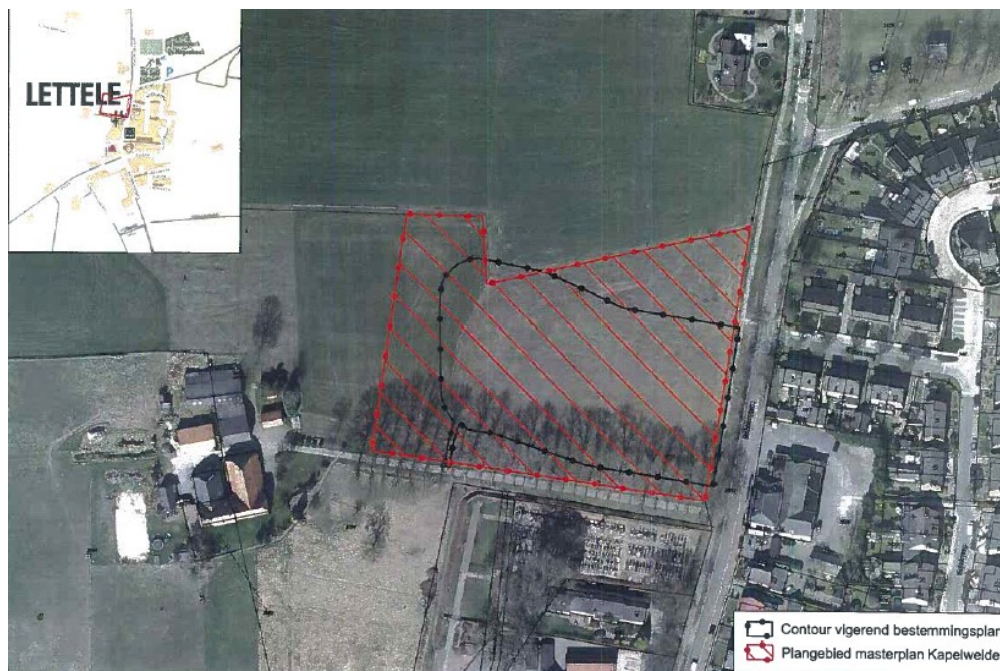
Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan beoogt de gemeente:

- te sturen op een voor de bewoners van Lettele passend woningaanbod;
- particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken bij een deel van de te realiseren woningen;
- een gefaseerde ontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken;
- de plankosten bij de ontwikkelende partijen te verhalen.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde komaan de Bathmenseweg in het dorp Lettele, in het noordoosten van de gemeente Deventer. In de volgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding - Globale ligging en begrenzing van het plangebied "Kapelweide Lettele"

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "Kapelweide Lettele" wordt globaal begrensd:

- aan de noordzijde ligt grasland en iets verder de woning aan de Bathmenseweg nr 45 en het agrarische bedrijf aan de Bathmenseweg 45a;
- aan de oostzijde door de Bathmenseweg;
- aan de zuidzijde door de toegangsweg naar de Bathmenseweg 43/43a en door de begraafplaats;
- aan de westzijde door de bebouwing van de Bathmenseweg 43/43a.

De begrenzing van het plangebied komt overeen met de kadastrale grenzen van het perceel met nummer 3648. De exacte begrenzing is te zien op de verbeelding.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter hoogte van het plangebied gelden twee bestemmingsplannen.

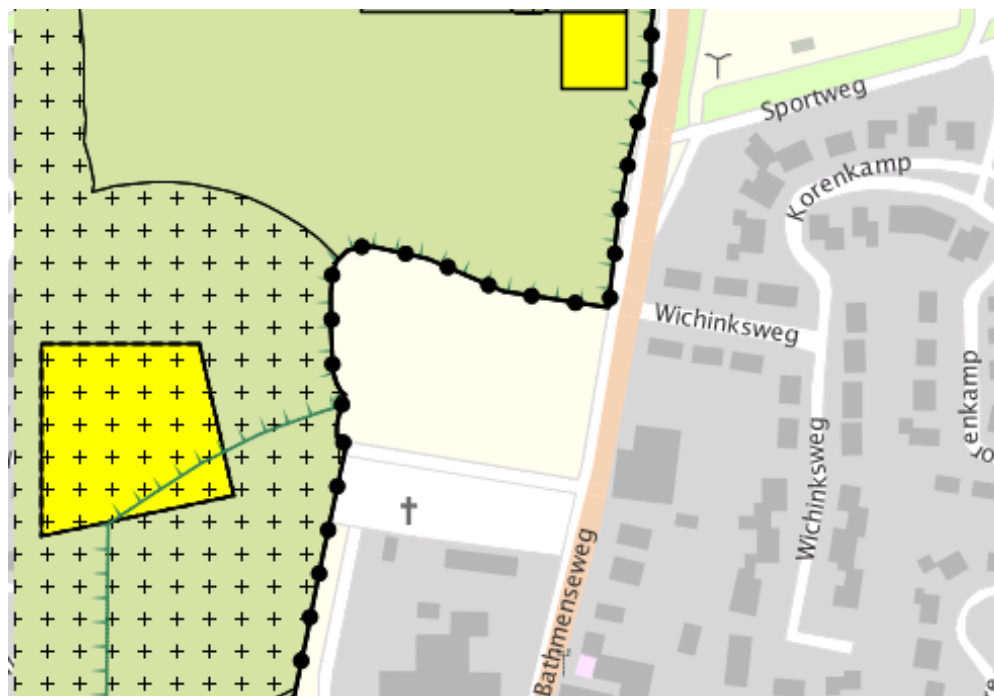
Bestemmingsplan 'Uitbreiding woningbouw Lettele'



Afbeelding - Uitsnede bestemmingsplan 'Uitbreiding woningbouw Lettele'

Het gebied ten westen van de Bathmenseweg ter hoogte van de kruising met de Wichinkseweg ligt voor het overgrote deel in het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreiding woningbouw Lettele'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 augustus 2007, goedgekeurd op 22 april 2008 en na een uitspraak van Raad van State van 12 augustus 2009 onherroepelijk geworden. Het plangebied heeft voor het grootste deel de bestemming 'Woondoeleinden, uit te werken' voor maximaal 16 woningen en maximaal 10 zorgwoningen.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer'



Afbeelding - Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer'

Voor een beperkt deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer'. Dit plan is op 6 juni 2012 vastgesteld en na uitspraak van de Raad van State van 26 maart 2014 onherroepelijk geworden.

De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Een deel van de gronden zijn daarbij aangeduid als 'reconstructiewetzone - verweavingsgebied'; hier is alleen ontwikkelingsruimte voor bestaande intensieve veehouderijen. Aan een deel van de gronden (gearceerd?) is een archeologische verwachtingswaarde toegekend.

Voor het buitengebied is een eerste herziening in procedure. Deze is op 9 maart 2016 vastgesteld.

Verder geldt er voor het plangebied een parapluperziening ten behoeve van kleinschalige kinderopvang. Deze moet in dit bestemmingsplan worden opgenomen zodra deze parapluperziening is vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken.

- Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied en de nieuwe plannen.
- In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan.
- Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieu-aspecten en waterhuishouding, sociale voorzieningen en sociale veiligheid.
- In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd.
- Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Plangebied

Het plangebied ligt in de hoek van de Bathmenseweg en de inrit richting boerderij Bathmenseweg 43. De locatie sluit aan op de bebouwde kom.

Het plangebied is circa 12.000 m² groot. Het plangebied is volledig in gebruik als grasland, op het grootste deel ervan grazen pony's. Het terrein wordt periodiek ook gebruikt als evenemententerrein. Binnen het plangebied en in de directe omgeving ervan zijn geen watergangen aanwezig. Aan de overzijde van de inrit richting de boerderij is een droogstaande greppel.



Afbeelding - Bestaande situatie plangebied

De locatie is aan de oostzijde begrensd door de Bathmenseweg (wegberm en fietspad). Aan de overzijde aan de Bathmenseweg bevindt zich een café-restaurant (Spikker, nr. 34) en woningbouw. Aan de noord- en westzijde van de locatie is sprake van weidegrond.

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich op korte afstand een (voormalige) boerderij. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrenst door een asfaltoprit naar de voornoemde boerderij. Deze oprit wordt geflankeerd door een dubbele laan met zomereiken. Ten zuiden van deze oprit is de begraafplaats.

2.2 Lettele in breder verband

2.2.1 De ontstaansgeschiedenis

De eerste bewoners van het gebied vestigden zich op de hoge, droge dekzandruggen in de nabijheid van hoger gelegen landbouwgronden. In de loop van de Middeleeuwen verplaatsten de boerderijen zich van de hoge delen van de dekzandruggen naar de flanken. Op de ruggen zelf legde men uitgestrekte bouwlanden aan, de zogenaamde enken, waar omheen de boerderijen stonden. Lager gele-

gen gronden waren in gebruik als gras- of hooiland. Zo ontstonden grote aaneengesloten, open akkercomplexen (essen).

In 1390 wordt in de boeken voor het eerst melding gemaakt van 'Letloe'. De naam wijst op de natuurlijke omstandigheden: een licht loofbos met veel open plekken (een 'loo'), dat van bescheiden omvang was ('luttel'), oftewel een 'klein bos'.

Gedurende de Middeleeuwen bezat het zangkoor van de Deventer Lebuïnuskerk twee stukken grond die voor de akkerbouw gebruikt werden: 'Groot Koorkamp' en 'Klein Koorkamp'. Later werden bij de akkers boerderijen gebouwd.

Er is pas sprake van dorpsvorming als in 1819-'20 op aanwijzing van Lodewijk Napoleon bij de boerderij Groot Koerkamp een katholieke kapel wordt gebouwd. De gemeenschap rond de kapel groeide in de 19e eeuw. Tot het einde van de 19e eeuw bestond het dorp nog slechts uit enkele, verspreid gelegen woningen ten noorden van De Enk. In 1855 werd ten zuiden van de oude kapel een kerk gebouwd. De kerk was echter van slechte kwaliteit en in 1893-'94 werd een nieuwe katholieke kerk gebouwd. Hierna vestigden zich in de omgeving enkele middenstanders en burgers. Na de Tweede Wereldoorlog is er sprake van kernvorming. De kerk, pastorie, school en de begraafplaats vormen nog steeds de kern.

2.2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

2.2.2.1 Ruimtelijke structuur

Bewoners uit Lettele en omgeving kunnen voor de basisvoorzieningen terecht in het dorp zelf. Er zijn diverse winkelveorzieningen zoals een supermarkt en Firma Roessink, een winkel met een zeer breed assortiment.

In het noorden van het dorp aan de Sportweg 1 zijn sportvoorzieningen aanwezig, waaronder een openlucht zwembad. In het zuiden ligt een bedrijventerrein, waarop verschillende bedrijven met mogelijkheden voor woon-werkcombinaties zijn gevestigd. Overige voorzieningen in het dorp zijn een basisschool, een dorpshuis, een kerk en twee horecagelegenheden.

De meest westelijk gelegen woningen zijn het oudst en hebben een landelijke uitstraling. Vervolgens heeft het dorp zich ontwikkeld richting het noordoosten, ten noorden van de Oerdijk en ten oosten van de Bathmenseweg. Door de woningbouw aan de noordoostkant van het dorp is de oorspronkelijke kruisstructuur van Lettele, gevormd door de Bathmenseweg en de Oerdijk met aan weerszijde een bebouwingslint, veranderd. Het dorp heeft door deze woonbebouwing, een traditionele blokverkaveling, een andere structuur gekregen. De meest recente uitbreiding van woonbebouwing (2007) ligt in het zuidoosten van het dorp.

Dwars door het dorp stroomt de Lettelerleide, maar deze is niet overal even zichtbaar. Het landschap rond Lettele bestaat uit weilanden, essen, akkers en houtwallen, lanen en bossen. De bossen en houtwallen vormen, gelegen rond essen, landschappelijke kamers, waardoor het landschap een kleinschalig karakter heeft.

Groen

Het dorp heeft een groen karakter door onder andere de grote tuinen rond woningen. De sfeer rond het kruispunt Bathmenseweg en Oerdijk is bijzonder. De bomen op dit kruispunt ondersteunen het historische dorpskarakter en geven het dorp identiteit en herkenbaarheid.

In Lettele zijn een aantal bijzondere bomen te vinden. Het zijn vooral treurbeuken en bruine beuken uit 1880 rondom de RK kerk. Op het kruispunt midden in het dorp staat een monumentale rode beuk uit 1930 met een diameter van 100 cm en een potentieel monumentale paardenkastanje uit 1920. De bomen langs de toegangsweg naar het erf van de boerderij aan de Bathmensestraat 43/43a zijn op

basis van het gemeentelijk bomenbeleid beschermenswaardig. Dit betekent dat voor werkzaamheden binnen de kroonprojectie een vergunningenstelsel van toepassing is.

Ten oosten van Lettele ligt Het Oostermaet. Een groot deel van dit gebied is bosgebied en is gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Verkeer

Het dorp Lettele is ingericht als 30 km-gebied. Via de Bathmenseweg (richting Bathmen/A1 en Heeten/Raalte) en de Oerdijk (richting Okkenbroek en Deventer) wordt het dorp goed ontsloten. Buiten de dorpskern zijn de wegen ingericht als 60 kilometer gebieden.

De routes langs de Oerdijk en de Bathmenseweg richting Bathmen maken deel uit van het hoofd-fietsroutenetwerk. De route bevat fietsdoorsteken en vrijliggende fietspaden. De kruispunten met drukke wegen zijn tot een minimum beperkt. In Lettele bevatten de meeste wegen voetgangersvoorzieningen. Daar waar deze voorzieningen ontbreken, mogen voetgangers gebruik maken van het fietspad of de openbare weg.

Lettele wordt met het openbaar vervoer (OV) ontsloten door een buslijn. Deze bus rijdt naar Deventer en Okkenbroek en rijdt één maal per uur.

2.2.2.2 Functionele structuur

Het wonen

Het dorp Lettele huisvest op 1 januari 2015 in 602 inwoners in 226 woningen. Meer dan de helft van deze woningen zijn twee-onder-één-kapwoningen en ruim 30% van de woningen is vrijstaand. De totale verhouding huur/koop is 20/80. In het dorp zijn circa 10 seniorenwoningen/appartementen. Aan de Vosmanskamp zijn twee woonwagenvaakplaatsen gelegen.

Bedrijven

In Lettele zijn diverse bedrijven aanwezig, waarvan de meeste zijn gevestigd op het bedrijventerrein in het zuidwesten van Lettele. Een groot deel van het bedrijventerrein, het deel aan de Schotwillemsweg, is ontwikkeld vanaf 2005. Deze ontwikkeling voorziet in de mogelijkheid om zowel woon-werkcombinaties als overige bedrijven, in de milieucategorieën 1 en 2, op te richten. Aan de Bathmenseweg waren al bedrijven gevestigd, zoals een landbouwmechanisatiebedrijf en een garagebedrijf.

In de rest van Lettele zijn nog diverse bedrijven gevestigd, deze vallen binnen de regeling Beroep en bedrijf aan huis, zoals opgenomen in de bij dit plan behorende regels.

Kantoren

In Lettele zijn geen grote kantoren gevestigd. Wel zijn er diverse kantoren aan huis gevestigd, deze vallen binnen de regeling Beroep en bedrijf aan huis.

Detailhandel

Het dorp kent een aantal detailhandelsvestigingen. Deze vestigingen, waaronder een supermarkt aan de Bathmenseweg 26, voorzien in de behoefte voor de dagelijkse boodschappen. Aan de Bathmenseweg 22 bevindt zich Firma Roessink, een winkel met een zeer breed assortiment. In deze winkel bevindt zich verder een gemeentelijk servicepunt, een bibliotheek en een verkooppunt motorbrandstoffen.

Binnen het garagebedrijf en het landbouwmechanisatiebedrijf aan de Bathmenseweg vindt volumieuze detailhandel plaats, waaronder het verkopen van auto's en landbouwmachines. Deze detailhandel maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de desbetreffende bedrijfsvoering.

Horeca

In het dorp zijn twee horecagelegenheden, Café Restaurant Spikker aan de Bathmenseweg 34 en Café Restaurant De Koerkamp aan de Bathmenseweg 18.

Maatschappelijke en sociale voorzieningen

Lettele heeft diverse maatschappelijke en sociale voorzieningen, waaronder een Rooms Katholieke Kerk met begraafplaats, een basisschool, een peuterspeelzaal, een gemeenschapshuis en een kinderboerderij.

Overige functies en voorzieningen

In het noorden van het dorp, aan de Sportweg 1, is een sportpark gevestigd, met sportvelden en een openlucht zwembad.

2.3 De nieuwe situatie

2.3.1 Programma

In vergelijking met het Masterplan uit 2012 is aantal woningen afgenomen. Het stedenbouwkundig plan bestaat uit 23 grondgebonden koopwoningen:

- 2 vrijstaande woningen;
- 6 geschakelde woningen;
- 15 aaneengesloten woningen.

Dit komt neer op het volgende woningbouwprogramma:

Woningcategorie	Masterplan 2012	Stedenbouwkundig plan 2016
sociale koop (laag < €174.000)	4	6
Sociale koop (hoog €174.000 - 200.000)	4	7
(sociale) huurappartementen	6 - 10	- -
Middeldure koop (< €250.000)	4	2
Koopwoningen (> €260.000)	6	8
TOTAAL	24 - 28	23

Uit het 'woonbehoefte-onderzoek kleine kernen' (2011) komt naar voren, dat er in Lettele een overschot is aan huurwoningen. Tevens blijkt uit een belangstellingsregistratie van woningbouwcoöperatie de Marken dat er geen concrete vraag is naar sociale huurappartementen in de vorm van een huishuis of appartementen voor ouderen en/of jongeren.

Ten opzichte van het Masterplan uit 2012 zijn de huurappartementen derhalve uit het oorspronkelijke woningbouwprogramma geschrapt.

Het woonbehoefte-onderzoek geeft aan dat er in Lettele een tekort is aan koopwoningen in het goedkoopste en middeldure segment. Het tekort in het goedkoopste segment is het grootst.

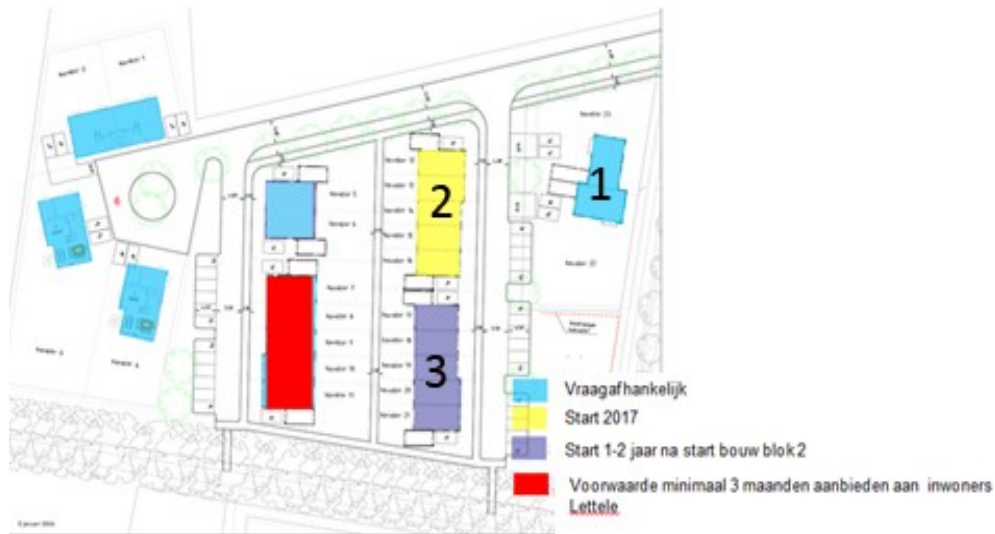
In vergelijking met het masterplan worden er nu meer woningen in het goedkopere segment (<200.000) gebouwd: 13 in plaats van 8 woningen. In het middeldure segment (<250.000) worden in plaats van 4 nog 2 woningen gebouwd.

Er worden nu 8 woningen voorgesteld in het duurdere segment (> 250.000). Dit zijn er 2 meer dan in het oorspronkelijke masterplan.

Vanuit het woonbehoefte-onderzoek is dit moeilijk te onderbouwen. Lettele kent in dit segment een overschot. Een deel van deze nieuw te bouwen woningen komt voor doorstromers beschikbaar die wellicht woningen in goedkopere segmenten achter laten.

Het aantal woningen in het duurdere en in het goedkopere segment hangen onlosmakelijk met elkaar samen. De duurdere woningen dragen namelijk een relatief groot deel van de kosten voor de totale gebiedsontwikkeling.

2.3.2 Fasering



Afbeelding - Fasering woningbouw (incl. bloknummers)

Overeenkomstig het masterplan wordt ingezet op een gedifferentieerd aanbod in het sociale segment:

- Naar verwachting start in het voorjaar van 2017 de bouw van **blok 2** met vijf koopwoningen in het goedkope segment.
- De bouw van het tweede blok goedkope koop (**blok 3**) mag beginnen 1 jaar na de start van de bouw van blok 2, mits er minimaal 3 woningen van dit blok aan inwoners uit Lettele zijn verkocht. Indien niet aan deze voorwaarde wordt voldaan mag blok 3 pas twee jaar na de start van blok 2 worden gebouwd. Op dat moment staat de koop wel voor iedereen open.

2.3.3 Stedenbouwkundig concept

Aan de noord- en westkant van Lettele vormen boerenerven, beplantingselementen en delen van de dorpsbebouwing met de kerk als hoogste punt de overgang tussen het agrarisch gebied en het dorp.

De ontwikkeling van Kapelweide als woongebied zal het dorpsilhouet veranderen. De opgave is om de overgang tussen Kapelweide en het omringende landschap zo te maken, dat het past bij het bestaande dorpsilhouet. Dit betekent een keuze voor een gebiedseigen compositie aan bebouwing, die stevig in het groen is ingebed; dit alles met respect voor bestaande elementen, zoals het erf aan de Bathmenseweg 43/43a, de bestaande oprijlaan en de bestaande kavelgrenzen.

Daarnaast is het essentieel om de nieuwbouw zo met het historische lint van de Bathmenseweg te verknopen, dat Kapelweide een vanzelfsprekend onderdeel van het dorp wordt.



Afbeelding - Weergave verkaveling

De veranderingen in het woningbouwprogramma hebben niet tot wezenlijke veranderingen van het stedenbouwkundig concept geleid. De ruimtelijke drager van het woongebied Kapelweide is een groen raamwerk, bestaande uit de oprijlaan naar de boerderij Bathmenseweg 43/43a, de Bathmenseweg met laanbomen, een nieuwe 'oprijlaan' met een eenzijdige boombeplanting als hoofdontsluiting van Kapelweide en twee groenstroken tussen de beide oprijlanen.

Hierin liggen drie 'woonclusters' met een landelijke tot dorpse uitstraling:

- het nieuwe erf,
- twee dorpse woonstraten en
- de kop van het lint.

2.3.4 Nieuwe erf



Afbeelding - Verkaveling Nieuwe erf

Beeldkwaliteit

Dit onderdeel wordt gevormd door woongebouwen op 4 kavels met een agrarische uitstraling, rondom een gemeenschappelijke cour. Dit nieuwe erf, de beide oprijlanen en de overige opgaande beplanting bepalen samen het beeld van de overgang tussen het woongebied Kapelweide en het omliggende agrarisch gebied.

Berging en garage zijn inpandig en maken deel uit van het hoofdvolume of zijn vrijstaand in de vorm van een schuur met kap passend bij maar ondergeschikt aan het hoofdvolume.

2.3.5 Woonstraten

Haaks op de oprijlaan naar het nieuwe erf staan twee woonstraten, niet bestemd voor doorgaand verkeer. In vergelijking met het masterplan komen er meer woningen langs de woonstraten (17 in plaats van 14) en zijn de aaneengesloten bouwmassa's groter en voor een deel hoger (3 blokken van 5 woningen en 1 blok van 2 woningen in plaats van 2 blokken van 4 woningen en 3 van 2).

Het veranderde woningbouwprogramma heeft een verdichting van de cluster 'woonstraten' tot gevolg en zet daarmee de gewenste dorpse uitstraling onder druk. Derhalve wordt in het stedenbouwkundig/inrichtingsplan op een afwijkende maar bij het dorp passende sfeer ingezet. Mede in samenspraak met de Planadviesraad is gekozen voor een eigentijdse interpretatie van een tuindorppachtige opzet en architectuur.



Afbeelding - Verkaveling Woonstraten

Beeldkwaliteit

Alle woningen hebben een voortuin en zijn met een representatieve gevel op de woonstraat georiënteerd. De hoekwoningen aan het begin en het einde van de woonstraten hebben eveneens een representatieve gevel. Hagen vormen de overgang tussen de tuinen en de straat/oprijlanen

De woningen aan de twee woonstraten hebben een eenvoudig hoofdvolume met een kap. De grote woonblokken zijn duidelijk geled. Bij de woningen tegenover de kop van het lint begint aan de straatzijde de kap aan de bovenkant van de eerste bouwlaag of tussen de eerste en tweede bouwlaag. De daar achter gelegen woningen tegenover het nieuwe erf zijn twee lagen met kap. De dakvorm is bij alle woningen traditioneel (mansarde, zadel of vergelijkbaar) en de nokrichting is bij de rijtjes evenwijdig aan de woonstraat en bij de tweekappers evenwijdig of haaks.

De rijwoningen en de tweekappers hebben de entree aan de zij- of voorkant. Garages zijn minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd. De bergingen liggen in principe aan het achterpad in de achtertuin of vormen samen met de garage één bouwvolume.

De architectuur is een eigentijdse interpretatie van een traditioneel tuindorp: seriematige bebouwing met een eenvoudige hoofdvorm en een zorgvuldige detaillering. De architectuur en het materiaalgebruik van de verschillende rijtjes en tweekappers is op elkaar afgestemd om tot een samenhangend ensemble van de twee woonstraten te komen. Karakteristiek zijn horizontale geleding en doorlopende gootlijnen. Erkers, dakkapellen, balkons en andere toevoegingen zijn integraal onderdeel van de architectuur.

2.3.6 Kop van het lint

In het verlengde van de Wichinksweg, aan de Bathmenseweg, is in het Masterplan rekening gehouden met het realiseren van een beeldbepalende en robuuste bouwvolume op de kop van het lint. In het Masterplan had het bouwvolume een invulling met 6-10 appartementen. In het aangepaste plan wordt van een vergelijkbare samengestelde bouwmassa uitgegaan, maar dan bestaande uit twee koopwoningen in het dure segment.



Afbeelding - Verkaveling Kop van het lint

Beeldkwaliteit

De nieuwe bouwmassa wordt is een beeldbepalend element in de reeks van bijzondere en robuuste bouwvolumes aan de Bathmenseweg, zoals de kerk met pastorie, de school, café Spikker. Het complex vormt 'de kop van het dorpslint' en de beëindiging van de Wichinksweg.

De gewenste alzijdigheid van de bouwmassa vraagt bij een invulling met twee grondgebonden woningen om een creatieve oplossing aan de zijde van de eerste woonstraat. Er dient voorkomen te worden dat er op termijn een achterkant met schuttingen et cetera ontstaat.

2.3.7 Inrichting openbare ruimte

Het bebouwingsbeeld zal samen met de inrichting van de openbare ruimte de gewenste dorpse sfeer van Kapelweide bepalen. Een groene, eenvoudige en informele inrichting van de buitenruimte is de basis voor het dorpse karakter. Dit laat zich vooral aflezen aan:

- in de openbare ruimte het gebruik van groen beperken tot alleen bomen, hagen en gras; in principe zijn de hagen die aan tuinen grenzen in beheer bij de bewoners;
- eenvoudige straatprofielen met alleen een rijloper en geen trottoirs;
- woningen hebben altijd een voortuin aan de straat;
- fiets/wandelpaden in de bermen bestaan uit een halfverharding;
- waar het gebruik het toelaat bloemrijke vegetaties in plaats van strakke gazons;
- Het plantsoentje aan de Bathmenseweg is als informele speelplek te gebruiken.

De bestaande oprijlaan met eiken is voor de beleving van de locatie van grote waarde. Deze bestaande laan is op basis van het gemeentelijke bomenbeleid als beschermingswaardig aangemerkt.

Het achterpad tussen de woonstraten is mandelig (eigendom van de bewoners) en middels een hek af te sluiten.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijks- en provinciaal beleid

Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse Europese, nationale, en provinciale of regionale ruimtelijke belangen betrokken. Het gebied is in het provinciale beleid aangeduid als geplande woonwijk.

De algemene beleidsrichtlijnen van het Europees-, rijks-, en provinciaal beleid, o.a. de Nota Ruimte en de Omgevingsvisie, worden nader uitgewerkt in gemeentelijk beleid en om die reden niet nader behandeld.

Voor de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Structuurplan Deventer 2025 (2004)*

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

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

Deventer zet in op een vitaal landelijk gebied, hetgeen betekent dat er ruimte moet zijn voor woon- en werkfuncties op een passende schaal. Bij de ontwikkeling van kleine kernen en het landelijk gebied staat leefbaarheid voorop. Deventer zet in op een beperkte uitbreiding van de kernen Lettele en Okkenbroek. Bijzondere aandacht wordt geschonken aan de ruimtelijke kwaliteit van de kernen, opdat de identiteit kan worden behouden. In het structuurplan wordt voorzien in het scheppen van planologische ruimte voor de bouw van vijf woningen per jaar in Lettele. Deze woningen zijn vooral bedoeld voor starters en ouderen. Daarnaast is er ruimte voor het ontwikkelen van een aantal zorgwoningen.

3.3.2 *Toekomstvisie Deventer 2030 (2009)*

In de toekomstvisie Deventer 2030 wordt door de burgers, bedrijven, instellingen en de gemeente gekozen voor kwaliteit boven kwantiteit. Kwaliteit in duurzaamheid, in de ruimtelijk/fysieke omgeving, in sociaal en economisch opzicht. De toekomstvisie is opgebouwd denkend en werkend vanuit de krachten van en kansen voor Deventer. Daarmee kunnen aanstormende bedreigingen worden afwenden en zwaktes worden omgezet in sterke punten.

Voor Lettele betekent dit dat de vertrouwde woonomgeving dient te worden gerespecteerd en dat Lettele Lettele mag blijven.

3.3.3 Woonvisie 2008+ (2009) en herijking woonvisie (2014)

In maart 2009 is de Woonvisie 2008+ vastgesteld door de gemeenteraad. Op 10 januari 2011 is de woonvisie actueel gemaakt en opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie 2008+ 'Kwaliteit en verscheidenheid' gaat over de periode 2008-2018. In januari 2014 heeft de gemeenteraad de herijking van de woonvisie vastgesteld. De visie op wonen bestaat uit vier uitgangspunten:

1. voldoende woningen van goede kwaliteit;
2. Deventer ongedeelde samenleving;
3. keuzevrijheid voor alle inwoners;
4. beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen.

De visie met het daarin genoemde gemeentelijk woningbouwprogramma is regionaal afgestemd met de omliggende gemeenten en met de gemeenten in de Regio Stedendriehoek.

De Woonvisie 2008+ ging uit van een netto toename van de woningvoorraad met gemiddeld 450 per jaar. In 2014 is bij de herijking van de Woonvisie het programma bijgesteld tot een bandbreedte van minimaal 200 en maximaal 335 woningen netto per jaar voor de periode 2013 t/m 2022.

Voor onder andere het dorp Lettele is in de Woonvisie 2008+ aangegeven dat er slechts beperkte uitbreiding van de kern kan plaatsvinden. Er bestaat een behoefte aan opvang van de eigen woningbehoefte en van woningzoekenden uit omliggende buitengebied. Dorpen zoals Lettele hebben hierin een opvangfunctie.

In bestemmingsplannen en exploitatieplannen kan de gemeente aangeven welke woningbouwcategorieën er gebouwd kunnen worden, volgens welke fasering en welke deel van de kavels in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd dient te worden. In het coalitieakkoord 2010-2014 is één van de speerpunten op het gebied van wonen het mogelijk maken van passend woningaanbod en met name in de sfeer van particulier opdrachtgeverschap.

3.3.4 Gemeentelijk waterbeleid (2015)

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020).

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2015-2020 wordt het gemeentelijk beleid voor de inzameling en het transport van het huishoudelijke en bedrijfsmatige afvalwater en het overtollige hemelwater en grondwater, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon- en leefmilieu. Vanaf 2008 heeft de gemeente er zorgplichten bijgekregen voor hemelwater en grondwater. Dit is een uitbreiding van de oude zorgplicht voor het stedelijk afvalwater. Naast deze verbrede zorgplicht vraagt ook de klimaatverandering aandacht.

Eén van de te nemen maatregelen is bijvoorbeeld: indien mogelijk schoon regenwater niet af te voeren naar de riolering, maar te infiltreren, dan te bergen en vervolgens pas af te voeren naar het oppervlaktewater door middel van een bodempassage. Om mogelijkheden tot afkoppeling en infiltratie ter plaatse van het plangebied te onderzoeken moet een infiltratie/onderzoek worden uitgevoerd. Het plan staat niet op zichzelf. Zowel letterlijk als figuurlijk worden grenzen overschreden. De wetgeving waarmee men in het Gemeentelijk Rioleringsplan te maken heeft speelt op Europees, rijks-, provinciaal- en lokaal niveau.

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

waterberging. Om mogelijkheden tot afkoppeling en infiltratie ter plaatse van het plangebied te onderzoeken moet een infiltratie/onderzoek worden uitgevoerd (zie paragraaf 4.5).

3.3.5 Verordening doelgroepen sociale woningbouw (2010)

In deze gemeentelijke verordening zijn de doelgroepen van sociale huur- en koopwoningen benoemd en is een instandhoudingsartikel opgenomen. Dit betekent dat sociale woningen moeten worden toegewezen aan de doelgroep en bij verkoop in de eerste vijf jaar voor deze doelgroep bereikbaar moeten blijven.

3.3.6 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)

De nieuwbouwlocatie is in de gemeentelijke welstandsnota aangewezen als 'stempel stedenbouw – traditionele blokverkaveling'. Het beleid is in deze gebieden gericht op flexibiliteit. Er is ruimte voor veranderingen en aanpassingen die de individualiteit van de woningen benadrukken. Wanneer op een zorgvuldige manier de kleur of het materiaal van de gevels van woningen verandert, krijgt de straat een levendiger beeld. Het is wel van belang dat het beeld rustig blijft, door ingetogen kleuren toe te passen en de vlakke voorgevel te behouden.



Afbeelding - Uitsnede Welstandsnota

In de welstandsnota worden de criteria beschreven waar de laagbouw in een traditionele blokverkaveling aan moeten voldoen.

- I. Plaatsing
 - a. Met representatieve zijde naar de weg;
 - b. In de rooilijn;
- II. Vorm
 - a. Eenvoudige hoofdvorm; -
 - b. Seriematige bebouwing: kapvorm en nokrichting identiek aan bouwblok;
 - c. Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;
 - d. Hoofdentree in de voor- of zijkant;

- e. Herhaling van de gevelindeling;
- III. Materiaalgebruik
 - a. Dak
 - 1. Pannen;
 - 2. Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende bouwblok;
 - b. Kleurgebruik
 - 1. Gevels: Geen felle kleuren;
 - 2. Dak: Overeenkomstig bouwblok;

3.3.7 Dorpsontwikkelingsplan Lettele / Woningbehoefte onderzoek / Dorpsvisie Lettele 2.0

In het Dorpsontwikkelingsplan (DOP) Lettele uit 2012 geven de bewoners aan welke thema's zij van belang vinden om het dorp circa de komende 10 jaar leefbaar te houden. Eén van de thema's is om tot een zodanig woningaanbod te komen, dat alle inwoners van Lettele en omgeving de mogelijkheid hebben om van de wieg tot het graf in het dorp te kunnen wonen. In het voorjaar van 2011 is door de gemeente Deventer een onderzoek uitgevoerd om zicht op de woningbehoefte te krijgen.

Het plangebied wordt, samen met de Bathmenseweg, als voorlopig de laatste nieuwbouwlocaties binnen het dorp aangemerkt. De uitkomsten zijn opgenomen in de Dorpsvisie 2.0 (2012). Uit het onderzoek blijkt een klein tekort aan woningen.

3.3.8 Dorpsrand Lettele

Als uitwerking van het Landschapsonwikkelingsplan zijn de kwaliteiten en kansen voor het versterken van de dorpsrand van Lettele verkend. Als belangrijkste kwaliteiten van de dorpsrand ter hoogte van het plangebied zijn onderkend:

- de Bathmenseweg als laan,
- de erven langs de Bathmenseweg,
- het zicht vanaf de weg op het achtergelegen agrarisch landschap en
- de eikenlaan langs de begraafplaats als entree naar het erf Bathmenseweg 43/43a.

Het aansluiten op het landschap wordt als een kans aangemerkt voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. Hierbij wordt gedacht aan: het openhouden van zichtlijnen op het achterliggende landschap, de overgang naar het landschap vastleggen in de vorm van beukenhagen, aansluiten op de wandelroute en een gedekte kleurstelling van de gebouwen. dit alles te zijner tijd uit te werken in een beeldkwaliteitplan.

3.3.9 Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)

In 2015 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor woonwijken is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico niet acceptabel is.

Er is geen relevante risicobron in de omgeving van dit plan. Binnen dit plangebied wordt aan dit ambitieniveau voldaan (zie paragraaf 4.3.8).

3.3.10 Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. In deze agenda worden 8 gemeentelijke beleidsprioriteiten benoemd, zoals b.v. realisatie windturbines en een klimaatneutraal stadskantoor. Ook wordt er gewerkt aan een duurzaam energiebedrijf in een lokale coöperatieve vorm samen met verschillende organisaties. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of schept de juiste voorwaarden. Zo hebben we een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkeld waarmee de potentie voor o.a. koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG - publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht. Voor zover deze aspecten nog niet in het voorgaande zijn beschreven gaat het om onderstaande aspecten.

Bouwrijpmaken

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen

Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde. De criteria van levensloopbestendigheid worden in gezet bij de uitwerking van de woningen in het plan.

Energie

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als:

- zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie);
- overweeg het gebruik van actieve zonne-energie;
- overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;
- compacte (woning-)ontwerpen;
- materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen).

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. De gemeente Deventer wil de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces.

Meer informatie over het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is te vinden op de gemeentelijke website via: <http://www.deventer.nl/duurzaamheid> en <http://www.deventer.nl/leven/milieu-duurzaamheid>.

3.3.11 Sociale Structuurvisie (2004) en Sociaal Programma (2005)

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

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

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

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

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

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan de sociale ambities niet belemmert.

3.3.12 Groenbeleidsplan (2007) en Bomenbeleidsplan (2007)

Groenbeleidsplan

Het groenbeleidsplan (april 2007) geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De gemeente Deventer ligt op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. Deze ligging zorgt voor een enorme biodiversiteit. Allerlei dieren en (zeldzame) planten vinden hun weg in en om de stad. Het Groenbeleidsplan zorgt ervoor dat deze kenmerken en haar biodiversiteit behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

Om in de komende jaren verantwoorde keuzes te kunnen maken is in het groenbeleidsplan een visie op het groen (wat willen we bereiken) verwoord en zijn concrete ambities gedefinieerd.

De groenvisie is: *"De gemeente Deventer streeft naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen. Ze doet dit door in te spelen op de verschillen in ligging, omvang, functie, historische betekenis en gebruikswensen. Dit leidt tot omgevingsbewust ontwerpen en vervolgens tot ontwerpbewust beheren".*

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

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

In het voorliggende bestemmingsplan Kapelweide wordt een nieuwe groenstructuur vastgelegd. Door de kleinere openbare groengebieden op te nemen in de verkeersbestemming kan beter ingespeeld worden op de beheersbaarheid, de beleving en het gebruiksgemak van het groen. Bestaande (grotere) groengebieden worden op een dusdanige wijze bestemd dat ze worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen.

Bomenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan is uitgewerkt in het Bomenbeleidsplan uit 2007. In het bomenbeleidsplan is de ambitie van de bomenstructuur voor een termijn van 25 jaar opgenomen en zijn regelingen en richtlijnen voor een efficiënt en doelgericht bomenbeheer aangegeven. Het bomenbeleidsplan doet uitspraken over het dagelijks beheer, ziekten en plagen en meerjaarlijkse maatregelen.

De bomen in de woonomgeving in het dorp zijn in het bomenbeleidsplan (2007) bestempeld als straat- en plantsoenbomen ('sfeerbomen'). Deze bomen zorgen voor een esthetische verrijking en een verfraaiing van de leefomgeving door een karakteristieke groeivorm, textuur of kleur. De bijzondere variaties van sfeerbomen zorgen ervoor dat dorpen, buurten, wijken en parken een eigen herkenbare uitstraling krijgen.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan de realisatie van de doelstellingen in het Groenbeleidsplan en het bomenbeleidsplan niet belemmert.

3.3.13 Speelbeleidsplan 'Samen spelen kun je overal' (2010)

Spelen, bewegen en verblijven in de buitenruimte is voor de gemeente Deventer erg belangrijk. De openbare ruimte biedt mensen deze mogelijkheid ongeacht leeftijd, geloof of afkomst. Om zowel de kwaliteit als de kwantiteit van speelmogelijkheden te garanderen levert de gemeente maatwerk.

Naast keurig ingerichte speelgelegenheden is speelaanleiding ook steeds meer in opkomst en worden de komende tien jaar drie grote natuurspeelplekken gerealiseerd. De visie van de gemeente is verwoord in de in oktober 2010 vastgestelde visie 'samen spelen kun je overal'.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan de ambities van het speelbeleidsplan niet belemmert.

3.3.14 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 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 woonbestemming 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 4.

In het plangebied is sprake van de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is er de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Onderhavig bestemmingsplan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.

3.3.15 Masterplan Kapelweide 2012 - beeldkwaliteitsplan

De gemeente heeft een Masterplan gemaakt voor het plangebied, waarin in woord en beeld de hoofdlijnen van de gewenste stedenbouwkundige opzet van Kapelweide wordt geschetst en de randvoorwaarden, waaraan deze moet voldoen. Het masterplan is daarmee de 'stedenbouwkundige onderlegger' voor het bestemmingsplan en het toetsingskader voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige plan, het beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en de individuele bouwplannen. De gemeente wil met het masterplan bereiken, dat het dorpsbelang in voldoende mate bij de private ontwikkeling van Kapelweide wordt betrokken.

In het masterplan is op basis van het gemeentelijk beleidskader de stedenbouwkundige opgave geformuleerd en zijn de fysieke beperkingen voor de ontwikkeling van de locatie in beeld gebracht. Verder geeft het plan inzicht in de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige opzet van de woningbouwlocatie. Voor verschillende aspecten zijn deze hoofdlijnen nader uitgewerkt. Het Masterplan is als **bijlage 1** bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Het aansluiten op het landschap wordt als een kans aangemerkt voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. Hierbij wordt gedacht aan: het openhouden van zichtlijnen op het achterliggende landschap, de overgang naar het landschap vastleggen in de vorm van beukenhagen, aansluiten op de wandelroute en een gedekte kleurstelling van de gebouwen.

Afwijkingsdocument Masterplan Kapelweide

Zoals in de inleiding van het bestemmingsplan is aangegeven zijn de plannen voor Kapelweide enigszins aangepast ten opzichte van het Masterplan voor wat betreft het woningbouwprogramma. Dit heeft gevolgen gehad voor de stedenbouwkundige planopzet en randvoorwaarden.

De veranderingen ten opzichte van het Masterplan worden beschreven en onderbouwd in het Afwijkingsdocument Masterplan Kapelweide dat als **bijlage 2** in de toelichting is opgenomen.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is per 1 oktober 2012 de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van bestemmingsplannen een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In de provinciale structuurvisie is de ladder eveneens opgenomen.

De duurzame verstedelijkingsladder houdt in dat, als de behoefte aan de voorgenomen verstedelijking is aangetoond, bij voorkeur de volgende volgorde wordt gehanteerd: eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering of transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied; daarna naar locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer. "Passende ontsluiting" van verstedelijkingslocaties betekent ook ontsluiting per openbaar vervoer.

De 'stappen van de ladder' zijn in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Stedelijke ontwikkeling

Uit jurisprudentie blijkt dat er in voorliggend geval géén sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw bestemmingsplan worden opgenomen. Verwezen wordt naar de uitspraken: Uitspraak 201504154/1/R4, Uitspraak 201401417/1/R1, Uitspraak 201206568/1/R1.

Een groot deel van de gronden hebben in het geldende bestemmingsplan 'Uitbreiding woningbouw Lettele' de bestemming 'Woondoeleinden, uit te werken' voor maximaal 26 waarvan 16 reguliere woningen en 10 zorgwoningen (zie paragraaf 1.3). Het aantal geplande woningen in het plangebied bedraagt nu maximaal 23 woningen (met de mogelijkheid om deze woningen om te zetten naar zorgwoningen). Het aantal woningen neemt daarmee feitelijk af.

Dit laat echter onverlet dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel aandacht besteed zal moeten worden aan het de ladder. Daarnaast is het nodig om te onderbouwen dat de woonbestemming volgens het nieuwe plan nog steeds een goede bestemming is.

In onderstaande wordt ingegaan op de drie genoemde stappen:

Ad 1. Voorziet het plan in een actuele regionale behoefte?

Het Deventer woningbouwprogramma is opgenomen in de 'Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016-2020' (ondertekend op 27 januari 2016). Deventer kent voor de periode 2016-2026 een woningvraag van 2.727 woningen. De harde plancapaciteit, inclusief uit te werken bestemmingsplannen, bedraagt circa 70%. Dit betekent dat er nog ruimte is voor het in procedure brengen van nieuwe plannen. De realisatie van de 23 woningen in het plan Kapelweide voorziet in een kwantitatieve behoefte.

In Lettele is de ruimte om te bouwen heel beperkt. Er is behoefte aan opvang van eigen woningbehoefte en woningzoekenden uit omringende buitengebied. De dorpen Lettele en Okkenbroek hebben een opvangfunctie.

Overeenkomstig de woonvisie 2008+ wordt in Lettele aangehaakt op de uitgangspunten in het nieuwe omgevingsplan en kwaliteitskader van de provincie en het structuurplan. Met de nagestreefde fasering in Kapelweide is sprake van kleinschalige nieuwbouw binnen het dorp. Met de geplande nieuwbouw wordt vooral ingezet op woningen voor starters en het bevorderen van de doorstroming (met name ouderen vanuit grote woningen, ten gunste van starters en jonge doorstromers), om de bestaande voorraad optimaal te benutten.

In paragraaf 2.3.1 is al gemeld dat uit het 'woonbehoefte-onderzoek kleine kernen' (2011) blijkt dat er in Lettele géén behoefte is aan huurwoningen. Dit beeld komt ook naar voren uit de belangstellendenregistratie van woningbouwcoöperatie de Marken; er is géén concrete behoefte aan sociale huurappartementen voor ouderen en/of jongeren.

Uit het woonbehoefte-onderzoek blijkt dat er in Lettele een tekort is aan koopwoningen in het goedkope en middeldure segment. Het tekort in het goedkope segment is het grootst.

In het voorliggende plangebied worden overwegend aaneengesloten woningen en geschakelde woningen gerealiseerd. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de lokale behoefte. In het nieuwe bouwplan wordt voorzien in 13 goedkope koopwoningen (sociale koop < € 200.000) en 2 middeldure koopwoningen (< € 250.000). Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de vraag vanuit Lettele. Uit paragraaf 2.3.2 blijkt dat tussen de gemeente en initiatiefnemer afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de realisatie van de sociale koopwoningen. Er wordt naar gestreefd om deze woningen zoveel mogelijk ten goede te laten komen van de bestaande/startende bewoners van Lettele.

Er worden nu 8 woningen voorgesteld in het duurdere segment (> € 260.000). Vanuit het woonbehoefte-onderzoek is dit moeilijk te onderbouwen. Lettele kent in dit segment een overschot. Een deel van deze nieuw te bouwen woningen komt voor doorstromers beschikbaar die wellicht woningen in goedkopere segmenten achter laten.

Het aantal woningen in het duurdere en in het goedkopere segment hangen onlosmakelijk met elkaar samen. De duurdere woningen dragen namelijk een relatief groot deel van de kosten voor de totale gebiedsontwikkeling.

Ad 2. Kan de behoefte opgevangen worden binnen bestaand stedelijk gebied?

De behoefte kan niet worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. In de provinciale omgevingsvisie staat het concentratiebeleid en de toepassing van de SER-ladder (de voorloper van de ladder voor duurzame verstedelijking) voorop. Daarbinnen is ruimte voor bescheiden dorpsontwikkeling gericht op versterking van de eigen kwaliteit.

Al in 2008 is het bestemmingsplan 'Uitbreiding woningbouw Lettele' goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Overijssel (zie paragraaf 1.3). Daarmee is voor de bewoners van Lettele de woonbestemming op de Kapelweide geruime tijd bekend. De exacte invulling van de woondoeleinden was nog niet vastgelegd.

De grote lijnen voor deze uitbreiding heeft het college van burgemeester en wethouders destijds bepaald met het concept Masterplan Kapelweide. Het woongebied Kapelweide is voorlopig de laatste uitbreiding van Lettele. De locatie sluit op twee zijden aan op bestaand stedelijk gebied.

De nieuwbouw aan de Bathmenseweg en de Kapelweide worden in de Dorpsvisie Lettele 2.0 als de laatste nieuwbouwlocaties beschouwd binnen de contour van het bestaande dorp. Uit de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er na deze nieuwbouw in kwantitatieve zin ook weinig behoefte meer is aan verdere nieuwbouw. Eventuele toekomstige tekorten moeten dan vooral binnen de huidige woningvoorraad opgelost worden.

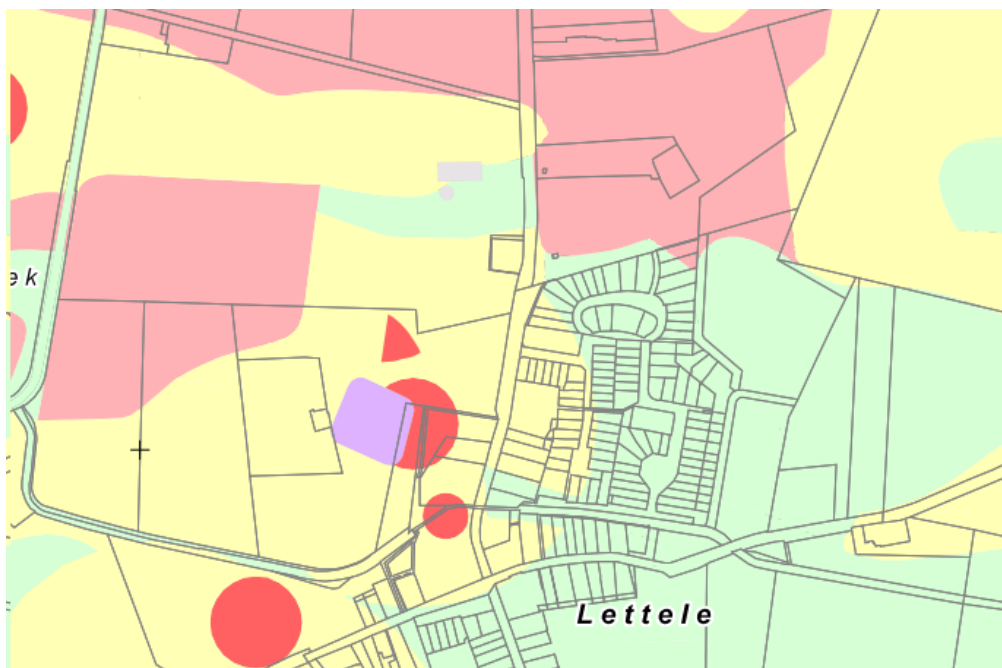
Ad 3. Is het plan optimaal ingepast en bereikbaar?

Het plan is optimaal ingepast in de omgeving. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld waarbij nadrukkelijk gezocht is naar relaties met het omringende woongebied. Kapelweide vindt direct aansluiting op het bestaand bebouwd gebied van Lettele en takt aan op bestaande ontsluitingswegen. Voor de Stedenbouwkundige inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 2.3.

Het plan is optimaal bereikbaar. De ontsluiting van het woongebied vindt plaats via de Bathmenseweg/Oerdijk en de N348/N344. De aansluiting op de A1 bevindt zich op 12 minuten rijden met de auto. Op 100 m bevindt zich op loopafstand aan de Bathmenseweg de plaatselijke supermarkt. Het winkelcentrum Andriesplein (Steinvoorde) bevindt zich op 10 - 15 minuten rijden met de auto of met de fiets. Het centrum van Deventer bevindt zich op ongeveer 20 - 30 minuten rijden. Op de Oerdijk is op loopafstand een bushalte aanwezig. Het meest nabijgelegen treinstation Deventer-Colmschate bevindt zich op 10 - 15 minuten met de auto.

4.2 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

Op de archeologische beleidskaart van Deventer van 2014 heeft het plangebied voornamelijk een matige archeologische verwachting (Waarde 2 = geel). Het westelijke deel van het bestemmingsplangebied heeft een middelhoge verwachtingswaarde (Waarde 4 = rood) vanwege mogelijke oudere voorgangers van de boerderij Groot Koerkamp en de resten van een rooms-katholieke kapel uit de 19de eeuw.



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

Afbeelding - Uitsnede archeologische beleidskaart

Archeologisch vooronderzoek

Voor de planlocatie is door RAAP in 2012 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (proefsleuven). Het onderzoek is als **bijlage 3** in de toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek komt naar voren dat in de zuidwestelijke randzone van het plangebied mogelijk sporen aanwezig zijn die verband houden met het historische erf Groot Koerkamp. Deze boerderij ligt op nog geen 100 m ten zuidwesten van het plangebied. Mogelijk bevinden voorgangers van dit erf zich in het onderzoeksgebied.

Voor de planlocatie is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat in de zuidwestelijke randzone van het plangebied (verder aangeduid als 'het onderzoeksgebied') mogelijk sporen aanwezig zijn die verband houden met het historische erf Groot Koerkamp. Deze boerderij ligt op nog geen 100 m ten zuidwesten van het plangebied. Mogelijk bevinden voorgangers van dit erf zich in het onderzoeksgebied.

Tijdens het onderzoek zijn in de noordelijke helft van het onderzoeksgebied archeologische resten aangetroffen. Het betreft twee haardkuilen uit de Prehistorie en een gebouwstructuur die uit (waarschijnlijk) drie palenrijen bestaat. De datering van de gebouwstructuur is, op grond van het ontbreken van vondstmateriaal, niet bekend, maar waarschijnlijk betreft het een structuur uit de Late Middeleeuwen of later. Het is aannemelijk dat het hier om een bijgebouw o.i.d. gaat dat verband houdt met het historische erf Groot Koerkamp. De vindplaats, de zone waarin zich de archeologische resten bevinden, heeft een omvang van circa 0,13 hectare. Ter plaatse kunnen archeologische resten onder de bouw voor, vanaf een diepte van 30 cm -Mv, worden verwacht. In het overige deel van het onderzoeksgebied zijn grondsporen uit de Nieuwe tijd aangetroffen. Het gaat hierbij voornamelijk om greppels. Er zijn hier geen aanwijzingen gevonden voor (oudere) archeologische resten.

Gelet op de aanwezigheid van grondsporen wordt de vindplaats als behoudenswaardig aangemerkt. Ter hoogte van de vindplaats wordt aanbevolen om bodemingrepen dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld te vermijden. Dit om te voorkomen dat de archeologische resten worden aangetast. Indien behoud van de vindplaats niet mogelijk is, wordt aanbevolen om een vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van opgraving. Geadviseerd wordt om deze plaats te laten vinden ter hoogte van de bouwputten en het cunet van de wegen met de bijbehorende nutsvoorzieningen. Voor- en achtertuinen als ook de cunetten ten behoeve van de huisaansluitingen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Voor het overige deel van het onderzoeksgebied wordt geen verder onderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, is aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Archeologisch beleidsadvies (807)

Door de gemeente is op mei 2016 een archeologisch beleidsadvies opgesteld waarin het gemeentelijk archeologiebeleid voor dit bestemmingsplan wordt uitgelegd. Het 'Archeologisch beleidsadvies 807 bestemmingsplan Kapelweide' is als **bijlage 4** in de toelichting opgenomen.

Uit het beleidsadvies blijkt dat, op basis van het proefsleuvenonderzoek uit 2012, door de gemeente een selectiebesluit is genomen. Hierbij is een deel van het plangebied aangewezen als archeologische vindplaats en een groot deel van het bestemmingsplangebied is vrijgegeven. Dit laatste betekent dat de geplande grondwerkzaamheden op dit vrijgegeven deel van het bestemmingplangebied zonder archeologische voorwaarden kunnen worden uitgevoerd.

Het deel van het plangebied, dat op basis van het selectiebesluit uit 2012 is aangewezen als archeologische vindplaats, krijgt in het bestemmingsplan 'beleidswaarde 4'.

De vrijgegeven gronden krijgen 'beleidswaarde 0'.



Afbeelding - Archeologisch beleidskaart plangebied (incl. selectiebesluit)

In 2014 is net ten zuiden van het plangebied een waardestellend onderzoek uitgevoerd naar de voormalige RK-kapel te Lettele.⁵ Uit de resten van de kapel die daarbij zijn aangetroffen valt op te maken dat een deel van de kapel zich in het bestemmingsplangebied bevindt. Op basis van de vondsten en de kadastrale kaart uit 1832 is de exacte locatie van de 19de eeuwse kapel te bepalen. Een buffer van 2,5 m rondom de vastgestelde plek van de kapel dient eventuele afwijkingen van de meetgegevens en/of van de kadastrale kaart uit 1832 op te vangen. Binnen deze contouren kan zelf de kleinste ingreep nog informatie opleveren. Daarom heeft deze behoudenswaardige vindplaats een relatief hoog beschermingsniveau. De locatie van de kapel krijgt in het bestemmingsplan de 'beleidswaarde 6'.

Om een en ander te waarborgen zijn voor delen van het plangebied de bijbehorende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 4' en 'Waarde - Archeologie - 6' opgenomen. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 6' ligt volledig binnen de groen-bestemming.

4.3 Milieu-aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

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

Allereerst wordt beoordeeld of er een m.e.r.-procedure doorlopen dient te worden.

4.3.1 Milieu Effect Rapportage (MER)

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 . Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. ligt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten moeten daarom ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen en moet een Milieu Effect Rapportage worden opgesteld.

Beoordeling m.e.r-plicht

In lijst C van het Besluit m.e.r. staan de activiteiten en besluiten genoemd die m.e.r.-plichtig zijn. De ontwikkeling van een woonwijk staat niet in lijst C opgenoemd. De ontwikkeling is dan ook niet m.e.r.-plichtig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

- **Drempelwaarden Lijst D**
In de drempelwaarden lijst D is opgenomen (onder D11.2) dat bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer. Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van ca 23 woningen op een oppervlakte van 1,15 hectare. Hiermee ligt de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde zoals genoemd onder het Besluit m.e.r..
- **Gevoelig gebied**
In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied ligt buiten beschermde Natura 2000-gebieden en buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied ligt volgens de provinciale omgevingsverordening niet binnen een drinkwatervoorziening, of een boringsvrije zone. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument is gelegen.
- **Milieugevolgen**
In de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.- beoordeling uit te voeren.

4.3.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieu-belastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds.

De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009.

In de omgeving van het plangebied liggen de volgende bedrijven:

- **Agrarisch bedrijf Bathmenseweg 43/43a:**
heeft in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Deventer inmiddels een woonbestemming.
- **Diverse agrarisch bedrijven in de omgeving van het plangebied:**
Maatgevende hinderaspecten op de beoogde woningbouw is geluid en agrarische geur. Hier is specifiek onderzoek naar uitgevoerd.
- **Sportvelden V.V. Lettele:**
indicatieve afstand is 50 m op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (raakt net het plangebied, niet de geplande woonfuncties).
- **Basisschool Sancta Maria:**
indicatieve afstand 30 m (raakt plangebied niet).
- **Bathmenseweg 34, zaal Spikker:**
in de VNG-publicatie is zalencentrum niet opgenomen, voor restaurant is 10 m aangegeven, bij een muziekcafé is een richtafstand van 30 m. Bestaande omliggende woonbebouwing ligt op circa 20 - 25 m.
In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is de situatie gedetailleerd beoordeeld en beschreven. Zie verder onderdeel geluid (paragraaf 4.3.3).
- **Begraafplaats:**
op basis van de VNG-publicatie geldt een richtafstand van 10 m (raakt net het plangebied, maar niet de woonfuncties).
- Diverse **detailhandel** en **kerk** liggen op voldoende afstand.

In de notitie 'Beoordeling bruikbaarheid eerder uitgevoerde milieuonderzoeken' **bijlage 5** is nog gekeken naar de kinderopvang aan de Bathmenseweg 39. Op basis van de VNG-publicatie heeft een kinderdagverblijf alleen een richtafstand van 30 m vanwege geluid. De afstand van het kinderdagverblijf tot het plangebied bedraagt 75 m.

4.3.3 Geluidhinder bedrijven

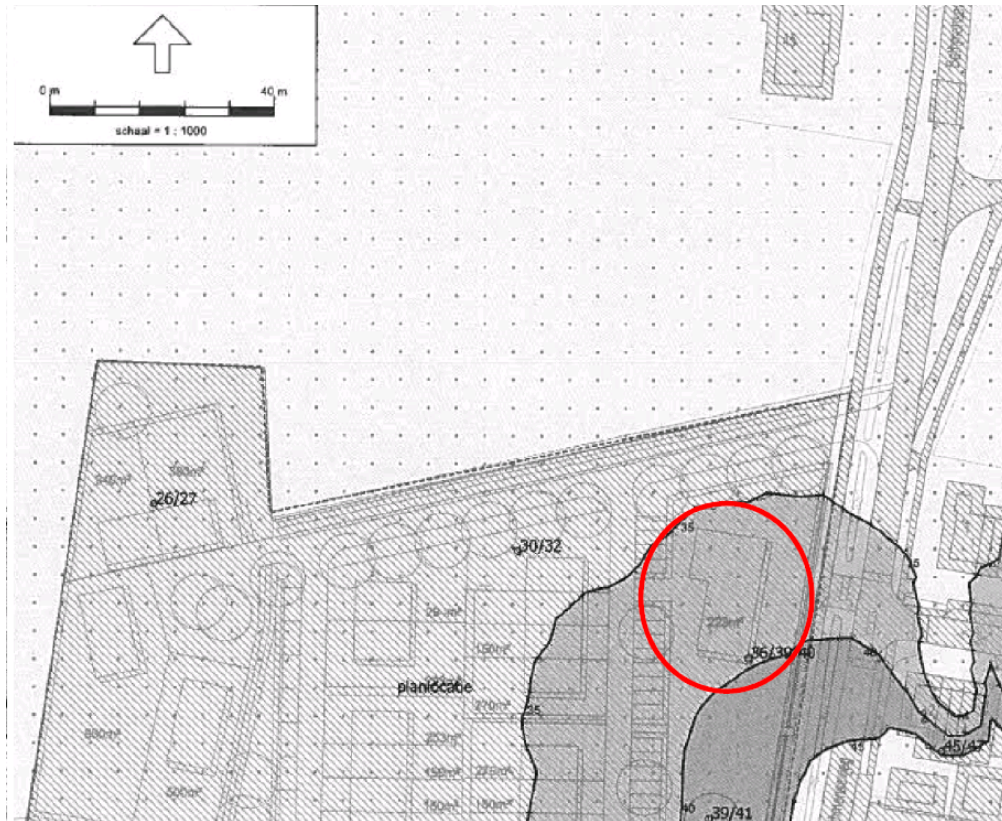
Door Sain milieuadvies is in 2011 al een keer akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van onder andere bedrijven op het plangebied. In het rapport 'Akoestisch onderzoek woninguitbreiding Lettele, Sain milieuadvies, Barten A.C.', is van een aantal nabij gelegen bedrijven vastgesteld dat de geluidemissie wordt beperkt door nabij gelegen bestaande woningen. De geluidbelasting als gevolg van café-restaurant Spikker en mts. Groot Koerkamp is nader onderzocht.

In de notitie 'Beoordeling bruikbaarheid eerder uitgevoerde milieuonderzoeken' wordt opnieuw beoordeeld of het onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van de nabij gelegen horeca-inrichting Zaal Spikker nog bruikbaar zijn als onderbouwing voor het huidige bestemmingsplan. De notitie is als **bijlage 5** aan de toelichting toegevoegd.

Horeca-inrichting Spikker

Horeca-inrichting Spikker valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. Op basis van openbaar beschikbare gegevens blijkt niet dat de inrichting een melding in het kader van het Activiteitenbesluit

heeft ingediend sinds het vorige onderzoek in 2011. Dit betekent dat de gehanteerde uitgangspunten in het akoestisch onderzoek nog correct zijn. Daarmee is ook voor het huidige plan de nachtperiode maatgevend voor de geluidbelasting op de omgeving (zie afbeelding).



Afbeelding - Ligging contour geluidbelasting als gevolg van horeca-inrichting Spikker (nachtperiode)

Ten opzicht van het plan in 2011 zijn de maatgevende woningen (rood omcirkel) beperkt opgeschoven in noordoostelijke richting. De woningen zijn nog steeds gelegen buiten de 40 dB(A) contour voor de nachtperiode en vormen daarmee geen belemmering voor de bedrijfsvoering.

Mts. Groot Koerkamp

Mts. Groot Koerkamp valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. In februari 2014 is een melding ingediend voor het verbreden van de huidige ligboxenstal, de aanschaf van een melkrobot en het wijzigen van de dieren aantallen. In het akoestisch onderzoek van Sain milieuadvies wordt uitgegaan van de voorschriften in de milieuvergunning.

Ten opzichte van de milieuvergunning wordt in artikel 2.17, vijfde lid van het Activiteitenbesluit uitgegaan van een norm van 45 dB(A) etmaalwaarde als gevolg van vast opgestelde installaties en toestellen ter plaatse van woningen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 70 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van woningen voor het maximale geluidniveau. Uit de beschikbare gegevens met betrekking tot het bedrijf en de reeds bestaande woningen, valt niet af te leiden of de projecteerde woningen een belemmering gaan vormen voor de bedrijfsvoering van Mts Groot Koerkamp.

Omdat ten opzichte van het akoestisch onderzoek van Sain milieuadvies de bedrijfsvoering is gewijzigd én door de gemeente Deventer geen maatwerkvoorschriften zijn opgelegd, kan het reeds uitgevoerde onderzoek niet gebruikt worden. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze de geluidbelasting als gevolg van Mts. Groot Koerkamp op de omgeving is bepaald.

In het akoestisch onderzoek van Sain milieuadvies zijn twee bronnen voor vast opgestelde installaties en toestellen meegenomen. Het betreft een ventilatie van een stal en de deur van een technische ruimte. Deze bronnen zijn overgenomen, aanvullend zijn 4 fictieve bronnen op de andere stallen geplaatst als ventilatie. De perioden (dag-, avond- en nachtperiode) zijn aangepast aan de tijden uit het Activiteiten besluit. Voor agrarische bedrijven duurt de dagperiode namelijk 13 uur (in plaats van 12 uur) en de nachtperiode 7 uur (in plaats van 8 uur). Met behulp van dit model is de geluidbelasting op de meest nabij gelegen woning in de richting van het plangebied bepaald, het betreft de woning Bathmenseweg 45. Vervolgens zijn het bronvermogen en de bedrijfsduur van de bronnen zodanig aangepast dat wordt voldaan aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit, te weten 45 dB(A) in de dagperiode, 40 dB(A) in de avondperiode en 35 dB(A) in de nachtperiode. Vervolgens zijn de bronnen uit het onderzoek van Sain milieuadvies die betrekking hebben op mobiele geluidsbronnen (zoals vrachtwagens en tractors) toegevoegd aan het model. In is de geluidbelasting op de meest nabij gelegen woning weergegeven. De invoergegevens zijn opgenomen in bijlage 1 van de aanvullende notitie (**bijlage 5**). De berekeningsresultaten zijn weergegeven in bijlage 2 van de aanvullende notitie (**bijlage 5**) .

Situatie	Hoogte	Dagperiode 06.00-19.00 uur	Avondperiode 19.00-23.00 uur	Nachtperiode 23.00-06.00 uur
Activiteitenbesluit	1,5 m	43	38	30
	4,5 m	45	40	35
Totaal	1,5 m	55	38	30
	4,5 m	57	40	35

Tabel - Overzicht berekende geluidbelasting op Bathmenseweg 45

Vervolgens zijn de perioden van een etmaal aangepast naar de “standaard” perioden en is de geluidbelasting op het plangebied bepaald. De geluidbelasting is bepaald in concrete rekenpunten en als poldercontouren, dit wil zeggen dat de ligging van de contouren bepaald is zonder woningen in het plangebied. De berekeningsresultaten worden weergegeven in bijlage 3 van de notitie.

Toets aan Activiteitenbesluit

Uit voorgaande tabel blijkt dat de totale geluidbelasting (stationaire en mobiele bronnen) in de dagperiode veel hoger is dan de geluidbelasting als gevolg van de bronnen die beoordeeld worden in het kader van het Activiteitenbesluit (stationaire bronnen). In de dagperiode zijn de mobiele geluidbronnen maatgevend voor de geluidbelasting. Aangezien de totale geluidbelasting op het plangebied in de dagperiode ten hoogste 46 dB(A) bedraagt, is de bijdrage van alleen de stationaire bronnen in het kader van het Activiteitenbesluit beduidend lager dan 45 dB(A). Uitgangspunt van de berekeningen is dat de geluidbelasting als gevolg van de stationaire bronnen ter plaatse van de meest nabij gelegen woning voldoet aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. De geluidbelasting in de avond- en nachtperiode wordt uitsluitend bepaald door stationaire bronnen. Daarmee staat vast dat ook ter plaatse van het plangebied, dat op grotere afstand van de inrichting is gelegen, ook wordt voldaan aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. De woningen in het plangebied vormen daarmee geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten van Mts. Groot Koerkamp. De woning Bathmenseweg 45 is bepalend voor de geluidbelasting die de inrichting kan veroorzaken in de richting van het plangebied.

Woon- en leefklimaat

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de totale geluidbelasting (stationaire en mobiele bronnen) op de woningen in het plangebied in de dagperiode ten hoogste 46 dB(A) bedraagt. De geluidbelasting in de dagperiode is daarmee op een aantal gevels beperkt hoger dan de streefwaarde van 45 dB(A) voor woningen in een rustige woonwijk conform de VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering”. Gezien de ligging en de aard van het plangebied is het realistisch om aan te sluiten bij deze streefwaarde voor een rustige woonwijk. In de avond- en nachtperiode is de geluidbelasting op alle woningen in het plangebied ruim lager dan 35 dB(A) waarmee ruim wordt voldaan aan de streefwaarde van 40 dB(A) in de avondperiode en 35 dB(A) in de nachtperiode.

Aanvaardbaarheid gecumuleerde geluidbelasting

De gecumuleerde geluidbelasting is bepaald op basis van de geluidbelasting van Mts. Groot Koerkamp en de geluidbelasting van horeca-inrichting Spikker. De geluidbelasting van horeca-inrichting Spikker is gemodelleerd met behulp van enkele puntbronnen. Deze bronnen zijn zo gekozen dat de berekende contouren en de berekende geluidbelasting in dezelfde rekenpunten als in het rapport van Sain milieuvadvis ongeveer vergelijkbaar zijn. In bijlage 4 van de notitie worden de contouren van horeca-inrichting Spikker getoond. De contouren van de gecumuleerde geluidbelasting zijn weergegeven in bijlage 5 van de notitie.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting in de dagperiode ten hoogste 47 dB(A) bedraagt op de gevels van woningen. In de dagperiode dragen zowel Mts. Groot Koerkamp als horeca-inrichting Spikker bij aan de geluidbelasting op de woningen. De gecumuleerde geluidbelasting is hoger dan de streefwaarde van 45 dB(A) voor woningen in een rustige woonwijk.

In de avond- en nachtperiode wordt de geluidbelasting op de woningen bepaald door horeca-inrichting Spikker. In de avondperiode bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 44 dB(A) op de gevels van woningen en is daarmee hoger dan de streefwaarde van 40 dB(A). In de nachtperiode bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 39 dB(A) op de gevels van woningen. De streefwaarde in de nachtperiode bedraagt 35 dB(A).

In het rapport van Sain milieuvadvis blijkt dat de maatgevende bronnen de voertuigbewegingen van horeca-inrichting Spikker zijn. Er is geen reden om aan te nemen dat dit inmiddels is gewijzigd en dat er andere maatgevende bronnen zijn. De rijbewegingen van en naar de inrichting zijn niet duidelijk te onderscheiden van het wegverkeer op de Bathmenseweg.

De aanbevelingen met betrekking tot de planinrichting uit het rapport van Sain milieuvadvis blijven onverminderd van kracht en worden hier herhaald:

- Geluidgevoelige ruimtes en buitenruimtes moeten bij voorkeur gesitueerd worden aan de niet-geluidbelaste zijde van de woning;
- Het verdient aanbeveling om geen woningen te plannen in de gebieden met een geluidbelasting van meer dan 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. De huidige stedenbouwkundige invulling voldoet reeds hieraan;
- Zo min mogelijk woningen te plannen in de gebieden met een geluidbelasting van meer dan 45 dB(A) in de dagperiode, 40 dB(A) in de avondperiode en 35 dB(A) in de nachtperiode. Op basis van het huidige stedenbouwkundige plan zijn maximaal 11 woningen in deze gebieden voorzien.

Indien hiermee rekening wordt gehouden, kan in de woningen en ter plaatse van de buitenruimte van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

4.3.4 Geur

Door Arcadis is een onderzoek uitgevoerd naar de geurhinder- en milieucontouren plangebied Lettele, gemeente Deventer. In dit rapport 'Geurhinder- en milieucontouren plangebied Lettele, gemeente Deventer, Arcadis, Apeldoorn:2011' is de geurbelasting als gevolg van nabij gelegen agrarische bedrijven inzichtelijk gemaakt.

In de notitie 'Beoordeling bruikbaarheid eerder uitgevoerde milieuonderzoeken' wordt opnieuw beoordeeld of de onderzoeken bedrijven en milieuzonering (inclusief geur als gevolg van veehouderijen) nog bruikbaar zijn als onderbouwing voor het huidige bestemmingsplan. De notitie is als **bijlage 5** aan de toelichting toegevoegd.

Bij het onderzoek naar de geurbelasting is onderscheid gemaakt tussen de voorgrond- en achtergrondbelasting. De in het onderzoek gebruikte gegevens zijn gecontroleerd met behulp van het bestand veehouderijbedrijven in het Nationaal Georegister.

In het onderzoek is aangegeven dat de geurhindercontouren als gevolg van de inrichting aan de Bathmenseweg 43 niet zijn beschouwd omdat dit bedrijf in de toekomst een woning wordt en de geurhindercontouren komen te vervallen. In het bestand veehouderijbedrijven is het bedrijf nog steeds opgenomen.

Aangezien deze inrichting het dichtst bij het plangebied is gelegen, is het verstandig om na te gaan wat de toekomstplannen zijn van deze inrichting.

Met betrekking tot de voorgrondbelasting zijn 7 maatgevende bedrijven beschouwd. Op basis van het bestand veehouderijbedrijven is op basis van de ammoniak-emissie vastgesteld dat de vergunde situatie niet is gewijzigd ten opzichte van 2011. Er is dus geen reden om aan te nemen dat de berekeningsresultaten en bijbehorende conclusies zijn gewijzigd.

De achtergrondbelasting voor geur is bepaald op basis van alle bedrijven in een straal van 2 km rondom het plangebied. Ter controle zijn de emissies van de bedrijven in een straal van 1 km gecontroleerd. Bedrijven op een grotere afstand dan 1 km leveren alleen nog een bijdrage aan de geurbelasting indien het bedrijf een zeer hoge geuremissie heeft. Daarom zijn deze bedrijven niet gecontroleerd.

Uit de gegevens blijkt dat bij 3 bedrijven sprake is van een gewijzigde ammoniakemissie. In alle drie de gevallen is sprake van een afname van de emissie. Daarnaast is binnen een straal van 1 km één nieuw bedrijf geïdentificeerd (zie onderstaande tabel).

Adres	NH3-emissie 2012	NH3-emissie 2015
Oerdijk 140 A	4.641	3.087
Oerdijk 101	919	751
Bathmenseweg 40	3.905	1.618
Buttersdijk 6	-	588

Tabel - Overzicht gewijzigde veehouderijen binnen een straal van 1 km

Het bedrijf aan de Buttersdijk 6 is op ongeveer dezelfde afstand gelegen als het bedrijf aan de Bathmenseweg 40, beiden zijn gelegen ten noorden van het plangebied. Het is daarom de verwachting dat de extra geuremissie als gevolg van de Buttersdijk 6 wordt gecompenseerd door de afname van de emissie aan de Bathmenseweg 40. Het is dan ook de verwachting dat de huidige achtergrondbelasting niet significant afwijkt van de in 2011 berekende achtergrondbelasting en nog steeds als goed beschouwd kan worden.

Milieucontouren

Met betrekking tot de niet agrarische bedrijven wordt in het rapport opgemerkt dat binnen een straal van 2 km van het plangebied slechts één niet-agrarische inrichting is gelegen. Uit gegevens van de kamer van koophandel blijkt dat binnen deze afstand meerdere niet-agrarische bedrijven zijn gelegen. Echter, de meeste bedrijven zijn op voldoende afstand van het plangebied gelegen of hebben geen relevante contourafstanden.

Het beschouwde bedrijf Zaal Spikker is nog steeds aanwezig en is nog steeds een horeca-inrichting. De contourafstand als gevolg van geluid is nog steeds over het plangebied gelegen. Dit aspect wordt verder besproken in de volgende paragraaf. De overige contouren (geur, gevaar, stof) zijn niet over het plangebied gelegen.

Aanvullend zijn nog de contourafstanden als gevolg van de kinderopvang aan de Bathmenseweg 39 te Lettele beschouwd. De afstand van de grens van de inrichting tot de meest nabij gelegen woning in het plangebied bedraagt circa 75 meter (gemeten op de kadastrale kaart), zie ook onderstaande afbeelding.



Afbeelding - Ligging Bathmenseweg 39 ten opzichte van het plangebied

Op basis van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering, versie 2009” heeft een kinderdagverblijf alleen een contourafstand voor geluid. Deze afstand bedraagt 30 meter in een rustige woonwijk/rustig buitengebied. Deze afstand wordt ruim gerespecteerd.

4.3.5 Luchtkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan het aspect luchtkwaliteit in relatie tot het bestemmingsplan. In de notitie 'Beoordeling bruikbaarheid eerder uitgevoerde milieuonderzoeken' wordt hier onder andere aandacht aan besteed. De notitie is als **bijlage 5** aan de toelichting toegevoegd.

Niet in betekenende mate

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. De realisatie van maximaal 23 woon-eenheden binnen het plan wordt mogelijk gemaakt op basis van een nieuw bestemmingsplan. De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan is opgenomen in artikel 5.16 lid 2 als een bevoegdheid waarbij de luchtkwaliteit in de besluitvorming moet worden meegewogen.

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt', is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt er onder deze 3%-grens gebleven.

- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.1);
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2).

In dit geval worden maximaal 23 wooneenheden gerealiseerd. Dit valt ruim onder de hiervoor vermelde drempel, wat inhoudt dat het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert. Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder c. Wm jo. artikel 5.16 lid 4 Wm jo. artikel 4 lid 1 Besluit niet in betekenende mate jo. bijlage 4a voorschrift 3A.2, draagt de bouw van maximaal 23 nieuwe wooneenheden niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Leefklimaat

De ontwikkeling van de woningen draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing moet echter ook worden aangetoond dat het met betrekking tot luchtkwaliteit verantwoord is om te bouwen in deze omgeving van het projectgebied en dat de toekomstige bewoners een goed leefklimaat wordt geboden.

De luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied laat de ontwikkeling van woningen toe. Uit de Grootschalige Concentratiekaart Nederland (versie 2015, jaartal 2015) blijkt dat de concentraties verontreinigde stoffen ruim lager zijn dan de van toepassing zijnde grenswaarden. De verkeersaan-trekkende werking heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. De luchtkwaliteit in de omgeving van het projectgebied wordt dan ook niet significant beïnvloed door de ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat.

4.3.6 Wegverkeerslawaaï

In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Het rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeer, bestemmingsplan Bathmenseweg 43 te Lettele' is als **bijlage 7** aan de toelichting toegevoegd.

Het doel van het onderzoek wegverkeerslawaaï is het bepalen van de optredende geluidbelastingen vanwege de nabij gelegen weg en het toetsen van de berekende waarden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en, voor zover van toepassing, aan het gemeentelijk geluidbeleid.

De woningen in het plangebied zijn krachtens de Wet geluidhinder gelegen binnen de geluidzone van de Bathmenseweg. Daarnaast zijn in de omgeving van het plangebied diverse niet-gezoneerde wegen gelegen met een wettelijke rijsnelheid van 30 km/uur.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen als gevolg van de Bathmenseweg ten hoogste 41 dB bedraagt inclusief aftrek conform art 110g Wgh. Daarmee wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh. De Wet geluidhinder legt geen verdere restricties op aan het plan.

De cumulatieve geluidbelasting als gevolg van alle nabij gelegen gezoneerde en niet-gezoneerde wegen bedraagt afgerond 56 dB exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh. De geluidbelasting wordt met name veroorzaakt door het deel van de Bathmenseweg met een wettelijke rijsnelheid van 30 km/uur.

Aangezien de geluidbelasting als gevolg van de gezoneerde wegen lager is dan de voorkeursgrenswaarde, stelt het Bouwbesluit geen aanvullende eisen aan de gevelgeluidwering (afgezien van de algemene minimumeis van 20 dB gevelgeluidwering). Op basis van de cumulatieve geluidbelasting als gevolg van alle aanwezige wegen, wordt aanbevolen om de gevelgeluidwering af te stemmen op de eis voor het binnenniveau van 33 dB. In dat geval is een gevelgeluidwering van 23 dB noodzakelijk. In het algemeen wordt in een moderne woning een dergelijke gevelgeluidwering bereikt zonder aanvullende maatregelen.

De Wet geluidhinder legt derhalve geen beperkingen op aan het plan. De berekende gecumuleerde geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeer worden toelaatbaar geacht op basis van vergelijkbare normen uit de Wet geluidhinder.

4.3.7 Bodem

In het kader van dit bestemmingsplan is een nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Kapelweide te Lettele. Het rapport 'Verkennd bodemonderzoek, Kapelweide te Lettele' is als **bijlage 8** aan de toelichting toegevoegd.

Het doel van bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. Het uitgevoerde onderzoek bestaat uit een vooronderzoek conform de NEN 5725 en een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740.

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven:

- Tijdens het veldonderzoek zijn in het opgeboorde materiaal geen bodemvreemde materialen aangetroffen.
- Tijdens het veldonderzoek zijn op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal geen asbest-verdachte materialen aangetroffen.
- In de grond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetoond.
- In het grondwater zijn analytisch licht verhoogde gehalten barium en koper aangetroffen.

De milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater is middels dit onderzoek vastgesteld.

Door de licht verhoogde gehalten in het grondwater wordt de hypothese dat de onderzoekslocatie onverdacht is voor bodemverontreiniging feitelijk verworpen. Echter, de licht verhoogde gehalten in het grondwater brengen geen onaanvaardbare risico's met zich mee. Er worden geen belemmeringen gezien voor het toekomstige gebruik van de locatie.

Aanbevelingen

Er wordt geen nader onderzoek aanbevolen.

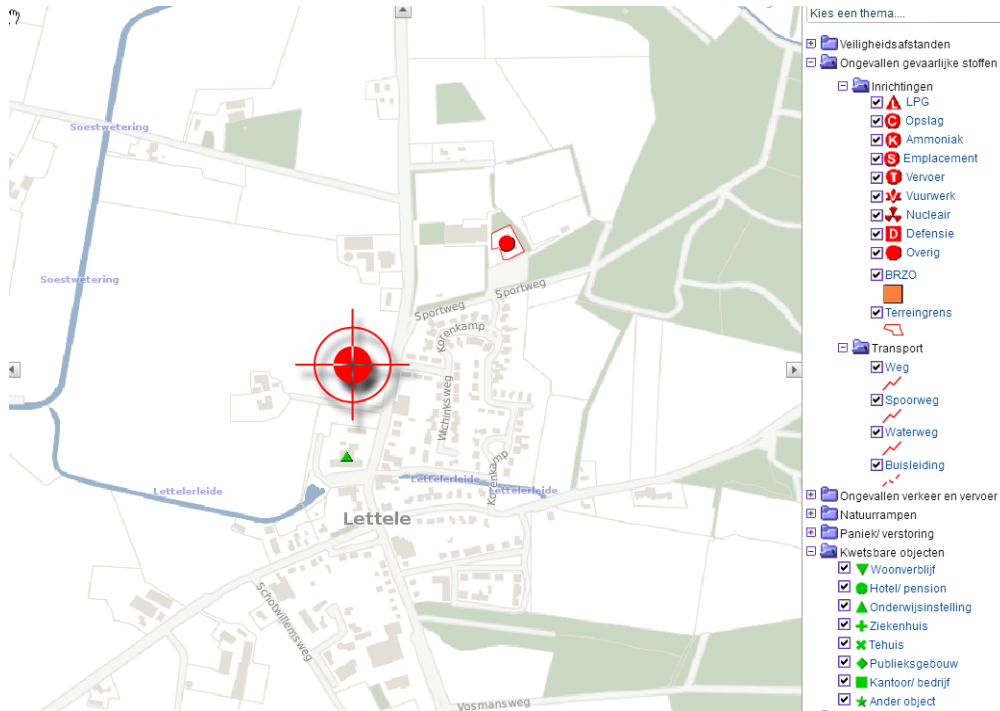
Er gelden wettelijke beperkingen bij het verplaatsen en elders toepassen van grond, die kunnen leiden tot extra kosten. Derhalve wordt aanbevolen bij grondverzet zoveel mogelijk grond op de locatie te hergebruiken.

Wanneer in de toekomst graafwerkzaamheden plaatsvinden, dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden zoals omschreven in bijlage 8 (grondverzet) van het onderzoek.

Beoordeling

Op 31 mei 2016 is het bodemonderzoek door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden (zie **bijlage 9** van deze toelichting). Door de gemeente wordt, op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek, de locatie geschikt geacht voor de geplande wijziging van grasland naar wonen met tuin.

4.3.8 Externe veiligheid



Afbeelding - Uitsnede risicokaart

Zoals uit bovenstaande uitsnede blijkt van de risicokaart (www.risicokaart.nl) ligt de locatie Kapelweide buiten invloedsgebieden van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB). Hiermee is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

4.3.9 Ecologie

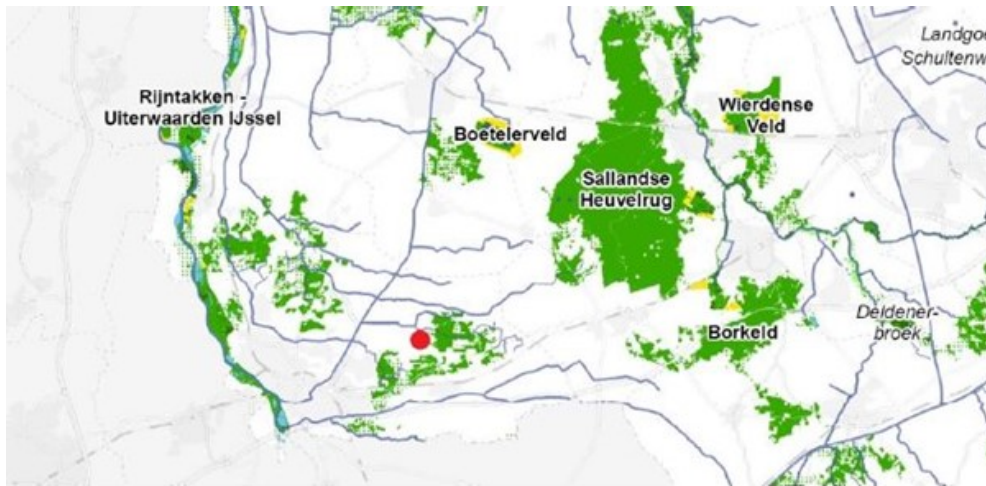
Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van dit bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied zelf heeft geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied (Vogel- of Habitatrichtlijngebieden), beschermd Natuurmonument) en/of Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Zoals uit navolgende afbeelding blijkt zijn dergelijke gebieden wel in de omgeving van het terrein aanwezig.



Afbeelding - Ligging plangebied ten opzichte van EHS (bron: Provincie Overijssel)

Aan de oost- en zuidoostzijde van de bebouwde kom van Lettele is sprake van bos dat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (op enige honderden meters afstand). De dichtstbijzijnde delen van Natura2000 gebieden liggen op meer dan 8 kilometer van de locatie (Rijnakken ten zuidwesten en Sallandse Heuvelrug ten noordoosten). Hoewel er in de omgeving sprake is van delen van de EHS worden van de geplande ingreep geen invloeden verwacht op de beschermde waarden van deze gebieden. De ingreep is dermate beperkt van aard (bouwwerkzaamheden woningen grenzend aan de bebouwde kom van Lettele en niet grenzend aan delen van de EHS) dat er geen negatieve effecten worden verwacht. Gelet op de zeer ruime afstand tot Natura2000 gebieden worden invloeden op de beschermde waarden van deze gebieden eveneens niet verwacht.

Soortenbescherming

Van toepassing is wel de sinds 1 april 2002 van kracht zijnde Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in geheel Nederland.

In het kader van het bestemmingsplan is een quick-scan Natuurwetgeving uitgevoerd voor het plangebied. Het rapport 'Quickscan Natuurwetgeving, Bathmenseweg (ong.) te Lettele' is als **bijlage 10** in de toelichting opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek, de verzamelde informatie en de bevindingen van het veldonderzoek wordt op basis van de quickscan en de voorgenomen planontwikkeling het volgende geconcludeerd.

- **Vleermuizen**
Door het ontbreken van bomen en gebouwen kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen ter plaatse van het plangebied worden uitgesloten. In de directe omgeving van het onderzoeksterrein (<1 km) zijn een viertal vleermuissoorten aangetroffen. Het betreft de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Voor deze soorten kan het plangebied in gebruik zijn als foerageergebied. Deze functie zal echter niet geheel verdwijnen na de ontwikkeling van de locatie. Daarnaast blijft er in de omgeving afdoende foerageergebied beschikbaar. Geadviseerd wordt om tijdens en na ontwikkeling van de locatie lichtverstrooiing ter plaatse zoveel mogelijk te vermijden.
- **Broedvogels**
Alle broedvogels zijn gedurende hun broedseizoen beschermd en mogen in deze periode niet verstoord of geschaad worden. Als broedseizoen wordt gehanteerd: periode van nestbouw, periode van broed op de eieren en de periode dat de jongen op het nest gevoerd worden. Voor verstoring tijdens het broedseizoen van een vogel wordt geen ontheffing verleend.
- **Vogels**
Tijdens het veldbezoek zijn binnen en nabij het plangebied geen vogelsoorten waargenomen. Er

zijn verder geen nesten of restanten van nesten aangetroffen. Jaarrond beschermde nesten zijn eveneens niet aangetroffen en worden voorts ook niet verwacht ter plaatse van de onderzoekslocatie. In potentie is er ter plaatse mogelijkheid voor weidevogels om te nestelen. Bij ontwikkeling van de locatie in het broedseizoen dient te worden vastgesteld of er geen nesten aanwezig zijn.

- **Effectbeoordeling beschermde gebieden**

Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk met emissie van stikstofoxiden tot gevolg, waardoor de potentiële toename van stikstofdepositie op Natura 2000) in beeld moet worden gebracht. Met behulp van het voorgeschreven rekenmodel AERIUS is bepaald of er sprake is van depositie op beschermde habitats en leefgebieden. Er is op standaardwijze gerekend met een aantal woningen, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen vrijstaande, hoekwoningen en tussenwoningen. Bij berekening op basis van deze gegevens blijkt er geen sprake te zijn van een overschrijding van de genoemde drempelwaarde.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er van uit ecologisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de woonwijk Kapelweide, mits rekening gehouden wordt met het broedseizoen van broedvogels.

4.3.10 Duurzaamheid

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG - publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in het plan Kapelweide toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht. Voor zover deze aspecten nog niet in het voorgaande zijn beschreven gaat het om onderstaande aspecten.

Bouwrijp maken

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen

Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde. De criteria van levensloopbestendigheid worden in gezet bij de uitwerking van de woningen in het plan.

Energie

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen bij de aanschaf van een woning. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als:

- passieve zonne-energie (oriëntatie)
- actieve zonne-energie
- collectieve warmtelevering
- compacte woningontwerpen;

- materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen).

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning.

4.4 Verkeer en parkeren

Op grond van de parkeerkencijfers van het CROW wordt beoordeeld hoeveel parkeerplaatsen noodzakelijk zijn om in de parkeerbehoefte te voorzien. De CROW-publicatie 'ASVV 2012-Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' betreft een handboek met daarin een bundeling van alle kennis over verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom. Op basis van de ASVV 2012 is de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie voor het plan bepaald. De berekeningen zijn gebaseerd op:

- De bouw van 23 woningen, waarvan
 1. 2 vrijstaande woningen in de categorie 'koop, vrijstaand';
 2. 6 woningen in de categorie 'koop, twee-onder-een-kap';
 3. 15 rij-woningen in de categorie 'koop, tussen/hoek';
- gelegen in de 'rest van de bebouwde kom' van Lettele (niet stedelijk gebied, klasse 5);
- uitgegaan wordt van de minimale parkeernorm.

Parkeerbehoefte

Op basis van de parkeerkencijfers uit het ASVV 2012 kan voor de nieuwe woningen de parkeerbehoefte worden bepaald.

Functie	Omvang/ Aantal	Parkeerkencijfers (parkeerplaatsen per woning)	Totaal (pp/won)
'Koopwoning, vrijstaand'	2	1,9	3,8
'Koopwoning, 2-onder-een-kap'	6	1,8	10,8
'Koopwoning, tussen/hoek'	15	1,6	24,0
Totaal			38,6

Voor de 23 woningen wordt een parkeerbehoefte berekend van 39 parkeerplaatsen.

Gerealiseerde parkeerplaatsen

In het openbare gebied worden voor de bewoners van de rijtjeswoningen en voor bezoekers 31 openbare parkeerplaatsen aangelegd. De parkeervoorzieningen bevinden zich in de directe nabijheid van de woningen.

Voor de vrijstaande en halfvrijstaande en de hoekwoningen worden in eerste instantie parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd. In totaal worden er 6 parkeergarages met een oprit en 8 parkeerplekken gerealiseerd; in theorie zou dit neer komen op 20 parkeerplaatsen op eigen terrein. De praktijk leert echter dat niet altijd even efficiënt van deze parkeerplaatsen gebruik wordt gemaakt. In de ASVV 2012 wordt daarom rekening mee gehouden met een rekenfactor.

In onderstaand overzicht wordt aangegeven in welke mate deze parkeerplaatsen meegeteld mogen worden bij het opstellen van een parkeerbalans.

Type woning	Aantal	Parkeerplaatsen op eigen terrein	Theoretisch factor	Berekenings-factor	Aantal parkeerplaatsen
Vrijstaand	2	enkele oprit zonder garage	2	0,8	1,6
Twee onder een kap	4	enkele oprit zonder garage	4	0,8	3,2
Twee onder een kap	2	Garage met enkele oprit (min 5 m)	4	1	2
Hoekwoning	2	enkele oprit zonder garage	2	0.8	1,6
Hoekwoning	4	Garage met enkele oprit (min 5 m)	8	1	4
Totaal					12.4

Voor de parkeerbalans wordt rekening gehouden met 12 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Parkeerbalans

Geconcludeerd wordt dat de parkeerbehoefte minimaal 39 parkeerplaatsen bedraagt. In totaal worden er (31 + 12 =) 43 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat in voorliggende situatie in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte

4.5 Watertoets

In het kader van het bestemmingsplan is een watertoets opgesteld. Deze is als **bijlage 11** bij de toelichting opgenomen.

Procedure

Op basis van de planontwikkeling is een wateradvies aangevraagd via de digitale watertoets (8 december 2015 – kenmerk 20151208-4-12078), met als resultaat dat de normale procedure doorlopen dient te worden. De reden hiervoor is dat binnen het ingetekende plangebied het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe neemt met meer dan 1.500 m² en er meer dan 10 woningen worden gerealiseerd.

Ook in 2012 is een digitale watertoets ingevuld, op basis van een eerder planontwerp. Destijds is door Waterschap Groot Salland een advies gegeven over de te realiseren oppervlaktewaterberging. Ook is geadviseerd over de uitgangspunten en is een tekstvoorstel voor de toelichting van het bestemmingsplan gegeven. De planontwikkeling heeft ten gevolge van de gewijzigde marktsituatie enkele jaren stilgelegen en wordt nu weer opgepakt, met een iets ander inrichtingsplan.

Vanaf 1 januari 2016 is Waterschap Drents Overijsselse Delta ontstaan uit een fusie tussen Waterschap Reest en Wieden en Waterschap Groot Salland. De planvorming heeft een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Door het waterschap (14 december 2015) is aangegeven dat, mits het nieuwe plan gelijk is aan het plan uit 2012, de adviezen nog steeds van toepassing zijn een positief wateradvies wordt gegeven. Het resultaat van de digitale watertoets, de mail van het Waterschap en de uitgangspuntenmemo uit 2012 zijn opgenomen als bijlage 1 in de watertoets (**bijlage 11**).

Toekomstige waterhuishouding

Voor het (nieuw) stedelijk gebied geldt de 'stedelijke' wateropgave. Voor de ontwikkeling van het gebied geldt dat de inrichting niet tot negatieve effecten mag leiden naar de omliggende gebieden. Met deze wateropgave wordt geanticipeerd op de klimaats-ontwikkelingen. Bij een 1x100 jaars-situatie geldt dat het regenwater opvangen en geborgen moet worden. Dit kan bijvoorbeeld in een oppervlaktewaterberging of een infiltratievoorziening, zoals een wadi. Daarnaast geldt dat bij een 1x250 jaars-situatie geen water de gebouwen in mag lopen. Voorkeur voor het verwerken van hemelwater is

infiltratie van hemelwater door middel van bijvoorbeeld een wadi, IT-riool of infiltratiekragen. De capaciteit van de voorziening moet groot genoeg zijn om voldoende water te kunnen bergen. Hoofdwatgang de Letterleide ligt op circa 200 m van het plangebied, er zal een greppel of duiker naar toe worden gerealiseerd als noodoverloop en afwatering bij zware regenbuien.

Riolering

Binnen het plangebied wordt een geschieden riolering aangelegd, bestaande uit een afvalwaterriool (DWA) en een hemelwaterafvoer (HWA). Het huishoudelijk afvalwater dient op de DWA te worden aangesloten, welke wordt aangetakt op de bestaande gemeentelijke riolering in de Bathmenseweg. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het hemelwaterafvoer (HWA) kan worden uitgevoerd als infiltratieriool, van waaruit het hemelwater in de bodem kan infiltreren. De mogelijkheden voor toepassing hiervan dienen echter nader onderzocht te worden middels aanvullende grondwatermonitoring (zie paragraaf 3.3) en extra onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem ter plaatse (zie paragraaf 3.5). De gemeente Deventer staat namelijk enkel infiltratievoorzieningen toe boven de GHG.

De HWA kan tevens worden uitgevoerd als oppervlakkige afwatering middels goten naar wadi's in combinatie met waterpasserende verharding. Voor realisatie van bovengrondse berging in de vorm van wadi's lijkt in het plan voldoende ruimte. Daarnaast kan een waterpasserende verharding ook voorzien worden van waterberging in de fundering. Afhankelijk van het toegepaste systeem kan 15 tot meer dan 140 liter hemelwater per m² worden gebufferd, alvorens in de bodem te infiltreren. Door de geringe inbouwhoogte zijn deze systemen goed toepasbaar in gebieden met hoge grondwaterstanden, daarnaast is aanleg van een hemelwaterriool hiermee overbodig geworden. Teneinde wateroverlast in extreme situatie te voorkomen, wordt de HWA voorzien van een noodoverloop welke via een greppel afwatert op hoofdwatgang de Letterleide.

Hemelwater van bebouwing dient op eigen terrein te worden geïnfiltreerd met een infiltratievoorziening van 10 mm. Hemelwaterafvoer richting deze voorziening dient te worden voorzien van een bladvanter, zodat deze tevens kan dienen als bovengrondse (nood)overloop.

Benodigde waterberging

Door het waterschap is in 2012 een berekening gemaakt van de benodigde berging, uitgaande van een toekomstig verhard oppervlak van 0,53 hectare (openbaar verhard oppervlak en 50 % van oppervlakte uitgeefbare percelen). Deze berging betrof een minimaal wateroppervlak op de waterlijn van 400 m² (berging bij T=100, drooglegging minimaal 1,2 meter). Aangezien de verdeling tussen onverhard en verhard oppervlak nauwelijks is gewijzigd, kan gesteld worden dat de infiltratievoorzieningen een minimale berging van 120 m³ (400 m² / max. waterstijging van 0,3 meter) moeten hebben. Ten behoeve van het civieltechnische ontwerp dient hiervan een gedetailleerde berekening worden gemaakt op basis van het definitieve inrichtingsplan.

Duurzame bouwmaterialen en verharding

Omdat hemelwater van het riool wordt afgekoppeld en wordt geïnfiltreerd, dient aandacht te worden besteedt aan het toepassen van duurzame bouwmaterialen om vervuiling van het afstromende regenwater te voorkomen. Gebruik van uitloogbare materialen zoals zink of koper dient te worden voorkomen. Eventueel kunnen zinken dakgoten hiertoe worden voorzien van een coating. Daarnaast dient de verharding duurzaam worden beheerd, om te voorkomen dat verontreiniging van hemelwater wordt veroorzaakt:

- Niet chemische onkruidbestrijding;
- Geen auto's wassen op straat;
- Regelmatig vegen;
- Straatmeubilair van niet-uitloogbare materialen;

- Duidelijke bebording dat sprake is van een infiltratiegebied.

In het Programma van Eisen Openbare Ruimte van de gemeente Deventer zijn eisen gesteld aan de te hanteren bouwpeilen en ontwateringsdiepten (afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld). De ontwateringdiepte is afhankelijk van het type stedelijk gebied, waarmee het minimale bouwpeil behaald kan worden. Richtinggevende waarden per type stedelijk gebied zijn vermeld, het gaat om de minimale ontwateringdiepte ten opzichte van de as van de weg:

- bestaand stedelijk gebied wegen: 70 cm;
- hoofdwegen: 100 cm;
- nieuwe bebouwing met minimale ontwatering: 50 cm;
- nieuwe standaard bebouwing met kruipruimte: 70 cm;
- tuinen, openbaar groen, sportvelden en dergelijke: 50 cm.

De minimale waarde mag niet structureel worden overschreden, en niet langer dan vier weken per jaar. In verband met de verwachte klimaatsverandering wordt de eis van de minimale ontwateringdiepte in nieuwbouwgebieden scherper gesteld, zeker als wordt gebouwd in de lagere en nattere gebieden. De gemeente kan daarvoor een gebied een specifieke norm vastleggen.

Voorkomen van wateroverlast

Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren.

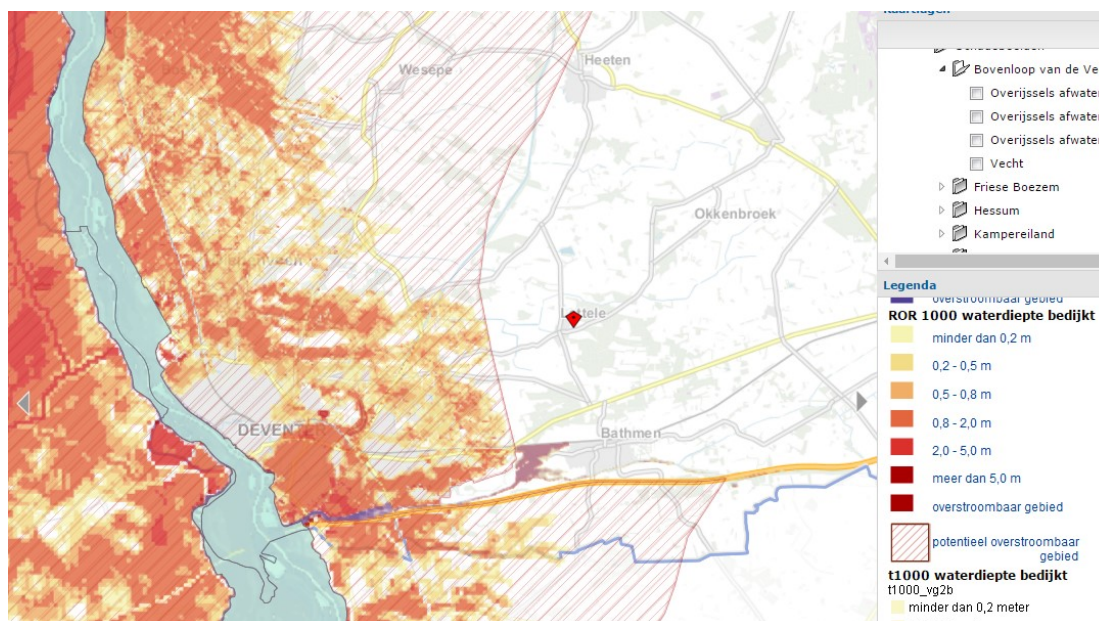
Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Op basis van het uitgevoerde infiltratieonderzoek (zie paragraaf 3.5) en de verzamelde geohydrologische gegevens (zie paragraaf 3.3) kan niet met zekerheid worden gesteld dat wordt voldaan aan de voorgeschreven ontwateringsdieptes. Er is aanvullende monitoring van de grondwaterstand benodigd, op basis waarvan wellicht ophoging van het maaiveld nodig is om in de toekomst water in de kruipruimte te voorkomen.

Ten behoeve van een nadere civieltechnische uitwerking dient de infiltratiecapaciteit van de bodem nader te worden onderzocht. Om wateroverlast in de toekomst te voorkomen en een goed ontwerp van de voorzieningen mogelijk te maken dienen extra diepe boringen en infiltratieproeven te worden uitgevoerd. Tevens dient een gedetailleerde berekening te worden gemaakt van de benodigde berging op basis van het definitieve inrichtingsplan.

4.6 Overstromingsrisico

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijk-ringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking).



Afbeelding - Uitsnede provinciale wateratlas

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat Lettele buiten het 'potentieel overstroombaar gebied' valt.

4.7 Sociale veiligheid

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

Een aantal aspecten waarbij de sociale veiligheid bijzondere aandacht vraagt, is:

- **stedenbouwkundige inrichting:** daarbij gaat het ondermeer om de relatie openbaar-privé, menging tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting;
- **vrijliggende groenvoorzieningen:** vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- **langzaam-verkeersroutes:** primaire routes moeten bij voorkeur 'begeleid' worden door woonbebouwing;
- **buurtbeheer:** optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;
- **jeugdopvang:** creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken.

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

Conclusie

In het voorliggende plan is in de uitwerking van het stedenbouwkundige plan voldoende rekening gehouden met het politiekeurmerk en de genoemde aspecten. Ook wordt in de aan te leggen verlichting zo veel mogelijk tegemoet gekomen aan het creëren van het gewenste gevoel van veiligheid.

Behalve over sociale veiligheid bij de inrichting van het openbaar gebied gaat het politiekeurmerk ook over de gewenste woninggebonden inbraakpreventie.

4.8 Leidingen en kabels

Het plangebied is een weiland, de aanwezigheid van kabels en leidingen in dit gebied worden niet verwacht. Wel ligt in het plangebied een persriool ten behoeve van de Bathmenseweg 43/43a en het evenemententerrein.

Met de ontwikkeling van Kapelweide vervalt de afvoerfunctie voor het evenemententerrein. In het kader van het rioleringsplan dient te worden onderzocht of Bathmenseweg 43/43a onder vrij verval op het DWA-stelsel van Kapelweide kan lozen. Het (pers)riool met bijbehorend pompgemaal kan dan komen te vervallen.

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan.

Tenslotte wordt in paragraaf 5.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels

5.2 RO Standaarden 2012

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

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

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. In de digitale verbeelding wordt alle relevante bestemmingsplan-informatie in een interactieve raadpleegomgeving getoond. Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante informatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Dit bestemmingsplan is daarom digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd.

5.3 Planopzet

5.3.1 Verbeelding

De verbeelding vormt in samenhang met de voorschriften het deel van het bestemmingsplan dat rechtskracht heeft. De verbeelding bestaat uit één kaart, inclusief een renvoi waarop de betekenis van de op de verbeelding gebruikte coderingen en arceringen is aangegeven. De verbeelding is getekend op een topografische ondergrond. De verbeelding geeft door een combinatie van lijnen, coderingen en arceringen de verdeling aan van de verschillende functies in de vorm van bestemmingen, dubbelbestemmingen, nadere aanwijzingen en overige aanduidingen.

5.3.2 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn verdeeld in een drietal hoofdstukken, te weten:

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

5.3.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat regels die betrekking hebben op het hele plangebied. Hieronder worden de artikelen met algemene regels in het kort behandeld.

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor het plan aan duidelijkheid en daarmee aan rechtszekerheid wint.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten gemeten dienen te worden.

5.3.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels voor de hieronder genoemde bestemmingen. De bestemming 'Wonen' is geregeld in artikel 5. De bestemming 'Groen' is geregeld in artikel 3, de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' in artikel 4.

Deze artikelen kennen een standaard opbouw. Per planregel zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande vrijstelling of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning (voor de activiteit bouwen) worden verleend.

De bescherming van het archeologisch bodemarchief is vastgelegd in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 4' en Waarde - Archeologie - 6 in artikel 6 en 7.

5.3.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat algemene afwijkingsregels en wijzigingsregels waarvoor Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de afwijking toe te staan.

5.3.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de overgangsregels, welke betrekking hebben op bestaande bouwwerken en bestaand gebruik op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

5.4 Handhaving

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

- **Voldoende kenbaarheid van het plan**
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
- **Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan**
De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
- **Realistische en inzichtelijke regeling**
Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beper-

kend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

- **Actief handhavingsbeleid**

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

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 6.4 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

Omdat dit bestemmingsplan in de ontwerpfase haar procedure is gestart, is er geen inspraak mogelijk. Het Rijk stelt het niet meer verplicht om het plan in het vooroverleg te brengen. Het voorliggende plan is een aanpassing van een bestaand gebied waar in het voorgaande bestemmingsplan ook al woningbouw mogelijk was.

Het gebied is in het provinciaal beleid ook aangemerkt als toekomstige woonlocatie en het aanbod dat gerealiseerd wordt, past binnen de bestaande prestatieafspraken. Vooroverleg voor dit plan is daarom niet nodig. Het vooroverleg met het waterschap is uitgevoerd op basis van de Watertoets.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is.

De voorgenomen ontwikkeling wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over **woningcategorieën, fasering, planschade en plankosten**.

De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten te verhalen. Hiermee kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.3 Inspraak op Masterplan

Bij het opstellen van het masterplan is -onder meer- overleg geweest met Plaatselijk Belang Lettele. Op 3 september 2012 is een informatie avond gehouden over het opgestelde masterplan, wat mede als basis dient voor dit bestemmingsplan.

Het Masterplan en de bijbehorende reactienota zijn op 25 oktober vastgesteld door B&W. Het Masterplan Kapelweide is op 12 december 2012 behandeld in de politieke markt.

6.4 Procedure bestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan Kapelweide heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening van 21 juli 2016 tot en met 31 augustus 2016 voor iedereen ter inzage. Gedurende de terinzagetermijn kon een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen bij de gemeenteraad van Deventer. De gemeente heeft in totaal één zienswijzen ontvangen.

In de 'Nota van zienswijzen' wordt verslag gedaan van de inhoud van de zienswijzen en zijn deze voorzien van een beantwoording. De 'Nota van zienswijzen' is als bijlage 12 aan deze toelichting toegevoegd. De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vaststelling

Het bestemmingsplan Kapelweide is op 16 november 2016 door de gemeenteraad van Deventer gewijzigd vastgesteld. Voor de inhoud van het besluit wordt verwezen naar de tekst van het Vaststellingsbesluit.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Masterplan Kapelweide

Bijlage 2 Afwijkingsdocument Masterplan Kapelweide

Bijlage 3 Archeologisch vooronderzoek

Bijlage 4 Archeologisch beleidsadvies

Bijlage 5 Beoordeling bruikbaarheid eerder uitgevoerde milieuonderzoeken

Bijlage 6 Eerder uitgevoerde onderzoeken

- Gierman F.E. e.a., Geurhinder- en milieucontouren plangebied Lettele, gemeente Deventer, Arcadis, Apeldoorn: 2011
- Barten A.C., Akoestisch onderzoek woninguitbreiding Lettele, Sain milieuadvies, Apeldoorn: 2011

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 9 Beoordeling verkennend bodemonderzoek

Bijlage 10 Quicksan Natuurwetgeving

Bijlage 11 Watertoets

Bijlage 12 Nota van zienswijzen

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kapelweide Lettele met identificatienummer NL.IMRO.0150.P282-VG01 van de gemeente Deventer;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw:

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

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

1.8 bedrijfswoning:

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

1.9 beroep of bedrijf aan huis:

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

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

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

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bevoegd gezag

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

1.14 bijbehorend bouwwerk

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

1.15 bijgebouw:

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

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.23 detailhandel:

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

1.24 erf:

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

1.25 gastouderopvang:

kinderopvang waarbij de opvang plaatsvindt op het woonadres van de gastouder, met dien verstande dat op dit adres niet meer dan een voorziening voor gastouderopvang is gevestigd, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, en verder zoals bepaald in de Wet Kinderopvang;

1.26 gebouw:

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

1.27 hoofdgebouw:

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

1.28 kindercentrum:

een voorziening waar kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang;

1.29 kleinschalige kinderopvang:

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, waaronder begrepen gastouderopvang en kleinschalig peuterspeelzaalwerk;

1.30 kleinschalig peuterspeelzaalwerk:

de verzorging, de opvoeding en het bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen uitsluitend bestemd voor kinderen vanaf de leeftijd van twee jaar tot het tijdstip waarop die kinderen kunnen deelnemen aan het basisonderwijs, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen;

1.31 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

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

1.32 overig bouwwerk

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

1.33 overkapping:

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

1.34 pand

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

1.35 peil:

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

1.36 prostitutie:

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

1.37 seksinrichting:

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

1.38 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

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

1.39 uitbouw:

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

1.40 voorgevel:

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

1.41 weg:

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

1.42 Wet ruimtelijke ordening:

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

1.43 wijziging:

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

1.44 woning/wooneenheid:

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

1.45 Woningwet:

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

1.46 zorgwoning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de diepte van een aan- of uitbouw:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoel in artikel 3.3.1;
- d. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- e. waterlopen en waterpartijen met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds en beschoeiingen en dergelijke;
- f. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige gebouwen, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m² bedragen.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

3.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 3.1 onder c en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

3.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

- a. indien de noodzaak hiervan is aangetoond;

- b. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de groenstructuur.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden en verhardingen;
- d. kunstwerken;
- e. groenvoorzieningen, bermen en beplantingen;
- f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. watergangen en andere waterpartijen;
- j. bruggen, duikers en faunapassages;
- k. standplaatsen en warenmarkten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 - 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige gebouwen, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of conform het gestelde in artikel 10.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 5.4.1; met de daarbij behorende
- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1.000 m², niet meer dan 100 m² bedragen;
 3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m², niet meer dan 150 m² bedragen.

5.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het maximum aantal woningen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen hoofdgebouwen uitsluitend als twee-aaneen worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen hoofdgebouwen uitsluitend in de vorm van aaneengesloten woningen worden gebouwd;
- h. het maximale aantal aaneengesloten woningen ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' mag niet minder dan 3 en niet meer dan 5 bedragen.

5.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

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

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

- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde bouwperceelgrens mag:
 - 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m² 0 m bedragen;
 - 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen.

5.2.4 Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2.3 onder a en worden toegestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
 - 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 - 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
 - 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 - 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 - 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. artikel 5.2.3 onder a en worden toegestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- c. artikel 5.2.3 onder f en worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

5.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 5.1 onder b kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

5.4.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep groter is dan 200 m² en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep groter is dan 100 m², kleiner is dan 200 m², en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 6.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

6.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
- b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

6.2.3 Voorwaarden

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van de gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep groter is dan 100 m², kleiner is dan 200 m², en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die groter is dan 100 m² en een bodemverstoring die dieper is dan 0,50 m onder maaiveld:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemverstorende werking.

6.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 6.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

6.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
 1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
 2. als de grondingreep groter is dan 100 m² en kleiner is dan 200 m², met in achtneming van het bepaalde onder 6.3.4 onder a.

6.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep groter is dan 100 m² en kleiner is dan 200 m², kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.

- b. Als uit het in artikel 6.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 6

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Vaststelling Archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep groter is dan 5 m² en dieper is dan 0,30 m onder maaiveld.

7.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
- b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

7.2.3 Voorwaarden

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die groter is dan 5 m² en een bodemverstoring die dieper is dan 0,30 m onder maaiveld:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;

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

7.3.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in artikel 7.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

7.3.3 *Toelaatbaarheid*

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

7.3.4 *Voorwaarden*

Als uit het in artikel 7.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 *Parkeereis auto's en fietsen*

- a. Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels sprake is van een parkeerbehoefte, dan moet in voldoende mate zijn voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen;
- b. Bij de toepassing van de in lid a genoemde bepalingen dienen de “Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer 2015” en de “Nota parkeernormen 2013” in acht genomen te worden.

9.2 *Laden en lossen*

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

10.2 Beroep of bedrijf aan huis

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

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage I Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieu-categorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed mag worden gerealiseerd mits:
 1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
 2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
 3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

10.3 Kleinschalige kinderopvang

10.3.1 Gebruik ten behoeve van kleinschalige kinderopvang

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

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

10.3.2 Toepassingsbereik

Artikel 10.3.1 is niet van toepassing op:

- a. een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen), die geheel of gedeeltelijk ligt binnen de bestemming Leiding - Gas, Leiding - Gas -1 en Leiding - Gas -2;
- b. een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen de aanduiding 'Veiligheidszone';
- c. een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een straal van 160 meter vanaf gronden met de aanduiding 'vulpunt lpg';
- d. een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een jaargemiddelde magneetveld langs hoogspanningslijnen hoger dan 0,4 microtesla (μT).

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Bevoegdheid

12.1.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

13.1.1 *Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 *Bevoegdheid*

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

13.1.3 *Uitzondering*

Artikel 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 *Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik*

13.2.1 *Algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 *Verbod verandering gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 *Uitzondering*

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Kapelweide Lettele'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Vaststellingsbesluit

