

TAM-OMGEVINGSPLAN BLOEMENKAMPSWEG 5, LETTELE





TAM-OMGEVINGSPLAN BLOEMENKAMPSWEG 5, LETTELE GEMEENTE DEVENTER

Planstatus	Vastgesteld
Datum	29 - 10 - 2024
Plan identificatie	NL.IMRO. 0150.TAM005-VG01
Auteur(s)	Ordito



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554



MOTIVERING



Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding tot wijzigen van het omgevingsplan	3
1.2 Projectgebied	3
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Beschrijving ontwikkeling	8
2.3 Beschrijving huidige planologische situatie	13
Hoofdstuk 3 Participatie	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Participatie omgeving	16
3.3 Bestuurlijk vooroverleg	16
Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving	18
4.1 Rijksbeleid	18
4.2 Provinciaal beleid	20
4.3 Waterschap	27
4.4 Regionaal beleid	28
4.5 Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk 5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden	39
Hoofdstuk 6 Fysieke leefomgeving	44
6.1 Beschermen van de gezondheid	44
6.2 Milieueffectrapportage	45
6.3 Geluid door activiteiten	48
6.4 Kwaliteit van de buitenlucht	50
6.5 Geur	52
6.6 Bodemkwaliteit	55
6.7 Omgevingsveiligheid	57
6.8 Ecologie	60
6.9 Trillingen	63
6.10 Lichthinder	64
6.11 Windhinder	65
6.12 Magneetvelden	66
6.13 Bezonning	68
6.14 Onontplofte oorlogsresten	69
6.15 Kabels en leidingen	70
6.16 Water en watersystemen	70
6.17 Wegen, verkeer en parkeren	76
6.18 Inrichting buitenruimte	78
6.19 Milieubelastende activiteiten	78
Hoofdstuk 7 Beperkingengebieden	81
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid	82
8.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid	82
8.2 Vergunningen en handhaving	83
Hoofdstuk 9 Juridische aspecten	84
Hoofdstuk 10 Belangenafweging en conclusie	85

Bijlagen:

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2: Erf- en landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 3: Omgevingsdialoog
- Bijlage 4: Beoordeling geur- en stofhinder
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Quickscan natuurwaardenonderzoek
- Bijlage 7: Rapportage beoordeling stikstofeffecten
- Bijlage 8: Digitale watertoets
- Bijlage 9: Advies Veiligheidsregio IJsselland

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot wijzigen van het omgevingsplan

Het project betreft het mogelijk maken van de activiteit wonen aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele. Het voornemen is om in totaal vier wooneenheden in het plangebied te realiseren, gedeeltelijk in het kader van de 'Ruimte-voor-ruimte-regeling'.

Op het perceel is momenteel een melkveehouderij aanwezig. De initiatiefnemer wil het bedrijf beëindigen en daarmee alle bedrijfsmatige activiteiten staken. Ten behoeve van het planvoornemen wordt de landschapsontsiende bedrijfsbebouwing zoals de kuilvoeropslag, de ligboxenstal en werktuigenberging gesloopt. Het totaal aan landschapsontsiende bebouwing (d.w.z. alle gebouwen behalve het voorhuis, de deel en de jongveestal) heeft een oppervlakte van circa 1.406 m².

Het karakteristieke achterhuis en de jongveestal/voormalige varkensschuur blijven behouden en worden verbouwd tot twee afzonderlijke woningen met bijbehorende bijgebouwen. Naast de sloop/nieuwbouw en de mogelijkheid om woningen te realiseren in karakteristieke gebouwen, wordt gebruik gemaakt van de Rood voor Rood regeling ('Kansen uit buiten') van de gemeente Deventer. Ter compensatie van het slopen van 1.406 m² landschapsontsiende bebouwing kan hiervoor één woning met bijgebouw worden gerealiseerd. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en hier een nieuwe karakteristieke woning voor teruggebouwd. In totaal worden hiermee vier wooneenheden gerealiseerd.

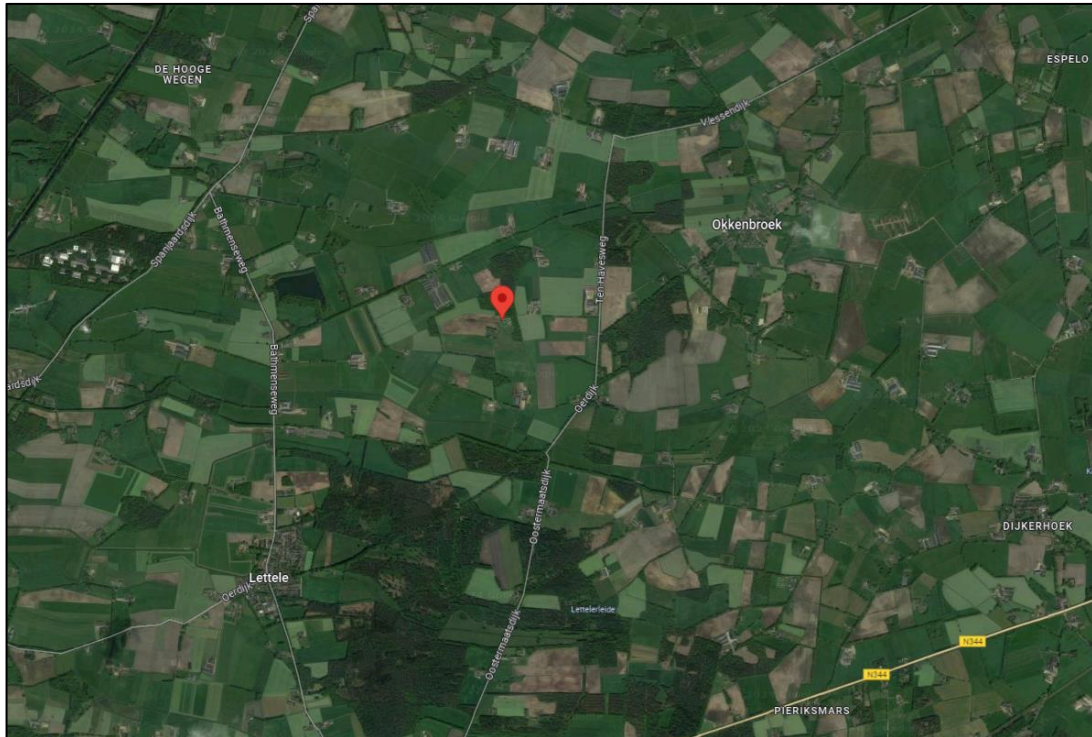
Het geldende omgevingsplan van rechtswege biedt geen mogelijkheid dit project te realiseren, omdat ter plaatse één bedrijfswoning is toegestaan.

Om dit project mogelijk te maken wordt het omgevingsplan gewijzigd met een TAM-omgevingsplan.

1.2 Projectgebied

Het plangebied is gelegen aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele, in het buitengebied van de gemeente Deventer. Het plangebied ligt op circa 2,3 kilometer ten noordoosten van de bebouwde kom van Lettele en op circa 1,2 kilometer ten westen van de bebouwde kom van Okkenbroek. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Diepenveen, sectie K, perceelnummer 1086 en heeft een oppervlakte van 23.000 m².

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden met daarachter gelegen de Harmelinksdijk. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden, met daarachter gelegen woningen aan de Ten Havesweg 3 en 3A. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden met daarachter een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aan de Bloemenkampsweg 3. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een bos.



Figuur 1 Ligging en omgeving plangebied (plangebied ter hoogte van rode pin)



Figuur 2 Ligging en begrenzing plangebied (plangebied blauw aangeduid)

1.3 Leeswijzer

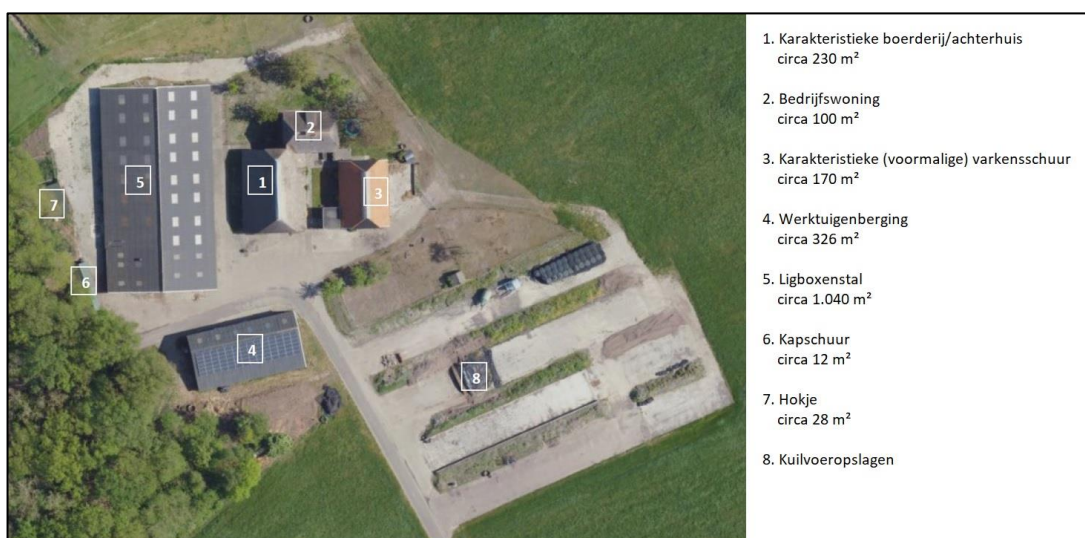
De motivering van dit wijzigingsbesluit omgevingsplan bestaat uit 10 hoofdstukken. Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het participatieproces beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 6 worden alle andere relevante aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Hoofdstuk 7 betreft de beperkingsgebieden en hoofdstuk 8 de uitvoerbaarheid. Ten slotte worden in hoofdstuk 9 de juridische aspecten behandeld en in hoofdstuk 10 de belangenafweging en conclusie.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer. In het plangebied is jarenlang een melkveehouderij geëxploiteerd. Ten behoeve van het voormalige melkveehouderijbedrijf is op het erf een karakteristieke boerderij/het achterhuis, een bedrijfswoning, karakteristieke jongveestal/(voormalige) varkensschuur, werktuigenberging, ligboxenstal, kapschuur, hokje en kuilvoeropslag aanwezig. In figuur 4 is de bebouwing met bijbehorende oppervlaktes weergegeven. Circa 1.906 m² van het plangebied is in de huidige situatie bebouwd.

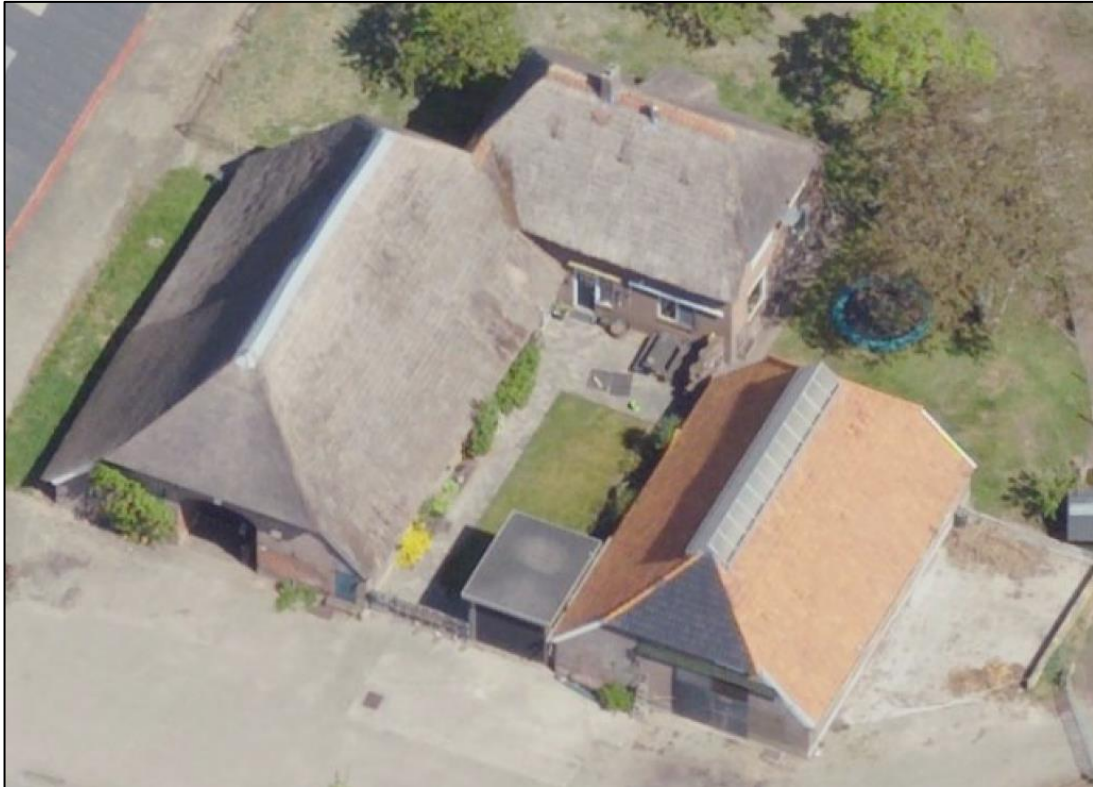


Figuur 3 Erfindeling

De locatie is door Het Oversticht opgenomen in het bestand 'Karakteristieke panden gemeente Deventer', waarbij aan het achterhuis uit 1810 en aan de voormalige varkensschuur een karakteristieke waarde is toegekend. Deze objecten zijn niet aangewezen als gemeentelijk monument. In de jaren '50 is er een nieuwe bedrijfswoning voor het achterhuis geplaatst, waarvoor het karakteristieke achterhuis met een voormalige woning een 'T-boerderij' vormde. De ligboxenstal en werktuigenberging zijn in de jaren '80/90 gerealiseerd.

Het hedendaagse erf kenmerkt zich door een functionele indeling en een heldere scheiding van het voor en achtererf. Het zwaartepunt van het ensemble bevindt zich op het achtererf, bezien van de Bloemenkampsweg. Het erf is ontsloten met meerdere uitritten. Het betreft een historisch knooppunt van diverse wegen. De locatie werd in het verleden ontsloten door wel 5 á 6 uitwegen (kaartmateriaal 1950). Inmiddels zijn daar nog twee uitwegen en één doorlopende weg van overgebleven.

Het erf ligt op de flank van een essencomplex, met waardevolle randbeplanting als 'groene mantel' rond de es nabij het erf. Ten westen van de boerderij is een bos aanwezig, vanwaar het bosplantsoen tot de grens met de es zich om de werktuigenberging heeft gekruld. Voor de doelmatige werking van het agrarisch bedrijf is aan de noordzijde van het erf duidelijk minder erfbeplanting aanwezig. Echter zijn er wel twee waardevolle, behoudens waardige oude fruitbomen aanwezig. Tevens enkele kleine bomen en sierbeplanting.



Figuur 4 Karakteristiek achterhuis + voormalige varkensschuur



Figuur 5 Aangezicht planlocatie

2.2 Beschrijving ontwikkeling

Planopzet

Met het planvoornemen wordt de melkveehouderij aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele beëindigd en wordt de activiteit wonen mogelijk gemaakt. Beoogd wordt om in totaal vier wooneenheden in het plangebied te realiseren, gedeeltelijk in het kader van de 'Ruimte-voor-ruimte-regeling'.

Sloop landschapsontsierende bebouwing

Ten behoeve van het planvoornemen wordt de landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt, rood omlijnd in figuur 7. Dit betreffen de werktuigenberging, ligboxenstal, kapschuur, hokje en de kuilvoeropslag die in de huidige situatie in het plangebied aanwezig zijn. Het totaal aan landschapsontsierende bebouwing heeft een oppervlakte van circa 1.406 m².



Figuur 6 Sloop van landschapsontsierende bebouwing i.r.t. RvR-regeling (rood omlijnd)

Bouw ruimte-voor-ruimte-woning

Ter compensatie van de sloop van de landschapsontsierende bebouwing (1.406 m²) wordt in het kader van de 'ruimte-voor-ruimte-regeling', die in de gemeente Deventer bekend staat als de 'rood-voor-rood-regeling', één schuurwoning (145 m²) met bijgebouw (250 m²) gerealiseerd. De nieuwe te bouwen schuurwoning wordt tegen de bosrand aan gesitueerd, zodat er zicht blijft op de historische es. Oude veerassen kenmerkend voor het coulisselandschap zullen in de toekomstige situatie rond het perceel grazen.

Het bijgebouw bij de schuurwoning zal zorgen voor stallingsmogelijkheden voor de oude veerassen. De 'hobbyboer-regeling' biedt de mogelijkheid om tot 250 m² aan bijgebouwen te realiseren, indien deze extra ruimte nodig is voor beheer- en onderhoud van minimaal 1 hectare grond. Voor een uitbreiding tot en met 250 m² moet er minimaal 250 m² aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt. Met onderhavig planvoornemen wordt een bijgebouw van 230 m² gerealiseerd, waarmee voldoende stallingsruimte wordt geboden voor de oude veerassen. De betreffende grond van ruim een hectare is ten zuiden van het erf gelegen.

Sloop en vervanging van bestaande bedrijfswoning (voorhuis)

Naast de landschapsontsierende bebouwing wordt ook de bestaande bedrijfswoning (voorhuis) gesloopt. In de jaren '50 is deze bedrijfswoning voor het achterhuis geplaatst, waar voorheen het karakteristieke achterhuis met de voormalige woning een karakteristiek boerderijcomplex vormde. Na de sloop van de bestaande bedrijfswoning, wordt een nieuwe karakteristieke woning (175 m²) gebouwd. Deze vervangende woning wordt voor het karakteristieke achterhuis geplaatst. De vervangende nieuwbouwwoning krijgt een karakteristieke uitstraling, zodat deze aansluit bij de historische kwaliteiten van het ensemble van achterhuis en voormalig (reeds gesloopt) voorhuis. Het bijgebouw behorende bij deze woning wordt naast het bijgebouw behorende bij het achterhuis geplaatst. Door deze opzet heeft elke woning een kavel met een goed formaat, met vrije zichtlijnen en een goede ontsluiting naar beide erfontsluitingswegen.

Verbouw achterhuis en varkensschuur

Het karakteristieke achterhuis (235 m²) en de jongveestal/voormalige varkensschuur (160 m²) blijven behouden en worden verbouwd tot twee afzonderlijke woningen met bijbehorende bijgebouwen. Bij de verbouw van beide gebouwen is het aanbrengen van isolatie, het creëren van voldoende licht en een logische doelmatige indeling ten behoeve van de toekomstige woningen essentieel. De bijgebouwen (100 m²) bij de woningen worden ten westen en ten oosten van de woningen geplaatst.

Tezamen met de te realiseren ruimte-voor-ruimte-woning, worden zodoende in totaal vier wooneenheden in het plangebied gerealiseerd. Om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze wordt in paragraaf 3.2 nader toegelicht.

Inrichting erf

Een optimale indeling van het erf, met realisatie/plaatsing van woningen die de cultuurhistorische waarden van het erf behouden en versterken, is van belang. De beoogde erfopzet is weergegeven in figuur 7. Het is van belang om de landschappelijke waarden van het plangebied te versterken. Hiertoe is beeldkwaliteitsplan en een erf- en landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, die later in deze paragraaf worden toegelicht.



Figuur 7 Bestaande en nieuwe situatie

Beeldkwaliteitsplan

Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap, wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van een locatie behouden of versterkt. Om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarbij de ontwikkeling is getoetst aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Het beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop en de inpassing van de vier woningen. Om eenheid in het gebied te bewaken zijn er randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving en materialisatie. Het volledige beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze motivering opgenomen.

Nieuw te bouwen schuurwoning (ruimte-voor-ruimte-woning)

De nieuw te bouwen schuurwoning wordt eenvoudig uitgevoerd met een zo gesloten mogelijke zijgevel, om de zichtlijn naar de karakteristieke achterliggende gebouwen te accentueren. Er is gekozen voor een natuurlijk gevelbekleding van hout ogend materiaal, om de aandacht zo min mogelijk op de schuurwoning te vestigen.



Figuur 8 Nieuwe situatie schuurwoning

Nieuw te bouwen voorhuis

De bedrijfswoning uit de jaren '50 wordt gesloopt en de voormalige karakteristieke woning zal in ere hersteld worden. Hierbij worden ook de ramen met roeden en de luiken teruggeplaatst. Het voorhuis zal wel gespiegeld worden ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Hier is voor gekozen omdat er twee woningen in de T-boerderij komen: de ene in het voorhuis en de andere in het achterhuis. Het voorhuis is beter bereikbaar door de spiegeling en de bewoners hebben door de spiegeling meer privacy.



Figuur 9 Bestaande en nieuwe situatie voorhuis

Woning in te verbouwen karakteristieke boerderij (achterhuis)

Het bestaande achterhuis krijgt een nieuwe kap. De schoorsteen wordt teruggeplaatst conform de oorspronkelijke situatie. In het verleden zijn van dit achterhuis een aantal oorspronkelijke deuren en ramen dichtgemetseld. Om voldoende daglicht in de woning te creëren zullen deze weer (deels) geopend worden en worden hier ramen in geplaatst. Tevens worden er extra (dak)ramen aan de woning toegevoegd en/of ramen vergroot om zo een comfortabel woonklimaat met voldoende daglicht te creëren.



Figuur 10 Bestaande en nieuwe situatie karakteristieke boerderij

Woning in te verbouwen karakteristieke varkensschuur

De oude varkensschuur krijgt een nieuwe kap. Hierbij wordt het dak conform de oorspronkelijke situatie hersteld, deels met riet en deels met pannen. Tevens wordt de schoorsteen teruggeplaatst. De veranda grenzend aan deze schuur is niet passend bij de historische kwaliteiten van het ensemble en wordt daarom verwijderd. In het verleden zijn van deze schuur de oorspronkelijke (deel)deuren en ramen grotendeels dichtgemetseld en zijn er enkele nieuwe deuren toegevoegd. Deze deuren zijn niet passend bij de karakteristieke uitstraling van de schuur. Daarom worden deze verwijderd en worden de oorspronkelijke openingen teruggebracht. Er is gekozen om hier deels glas in te plaatsen om zo voldoende daglicht in de woning te krijgen en zo een leefbare woning te realiseren. Tevens worden er extra (dak)ramen aan de woning toegevoegd om een comfortabel woonklimaat te creëren.



Figuur 11 Bestaande en nieuwe situatie karakteristieke varkensschuur

Zicht vanaf Bloemenkampsweg

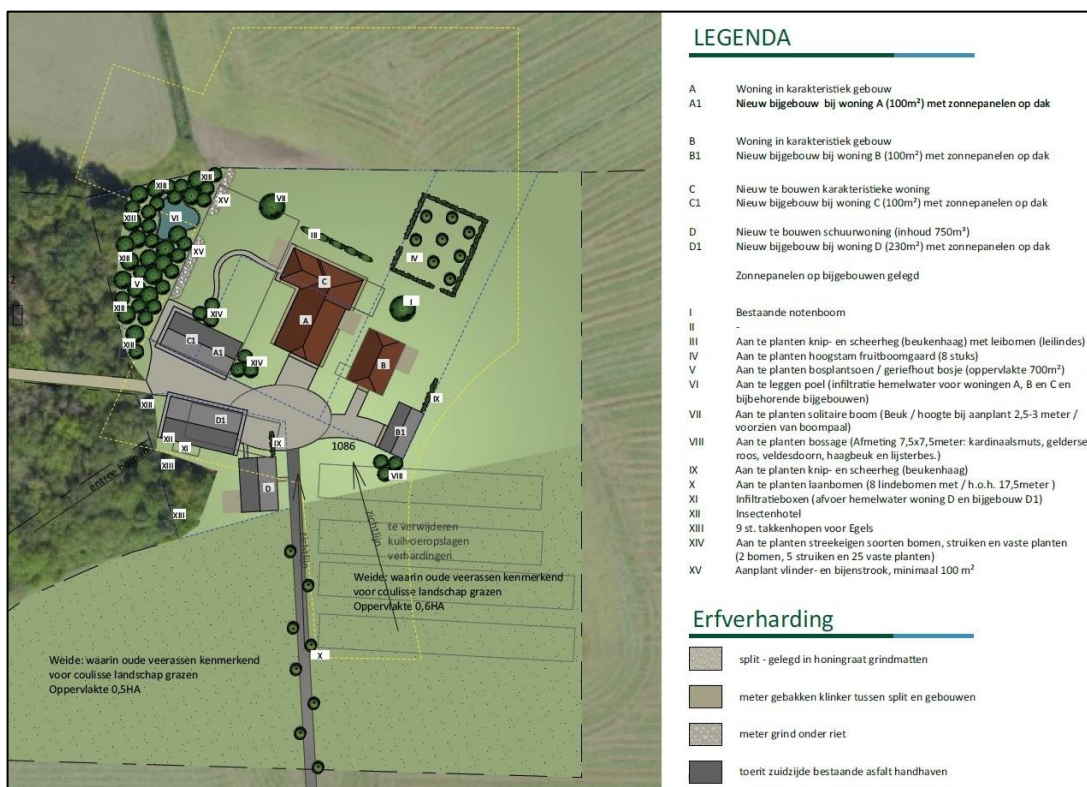
In de huidige situatie belemmeren de kuilvoeropslagen het zicht vanaf de Bloemenkampsweg op de karakteristieke bebouwing in het plangebied. Door de sloop van de kuilvoeropslagen worden waardevolle zichtlijnen hersteld en zal het aanzicht vanaf de Bloemenkampsweg verbeteren. In het nieuwe plan blijft de zichtlijn open, waardoor de aandacht van de voorbijganger wordt getrokken naar de karakteristieke woningen. De nieuwe schuurwoning zal gerealiseerd worden tegen de bosrand, waardoor er zicht blijft op de historische es.



Figuur 12 Bestaande en nieuwe situatie aanzicht

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het planvoornemen is een erf- en landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, zoals weergegeven in figuur 14. Een analyse van het plangebied en de omgeving van het plangebied heeft geleid tot een aantal uitgangspunten, die de basis hebben gevormd voor het erf- en landschappelijk inrichtingsplan. Het gehele inrichtingsplan, inclusief beplantingsplan, is als bijlage bij deze motivering opgenomen.



Figuur 13 Erf- en landschappelijk inpassingsplan

De totstandkoming van het inrichtingsplan laat zich het beste als onderstaande opsommen:

- Aan de noordzijde van het erf wordt (ter hoogte van de oude fruitbomen en ten noorden van de bestaande notenboom) een hoogstamfruitboomgaard aangeplant. Deze wordt omkaderd door een strakke haag, waarmee een compact voorerf ontstaat.
- Voor het nieuwe voorhuis (C) wordt een heg met leibomen toegevoegd, waarmee het voorerf meer wordt benadrukt.
- Met een solitaire boom wordt de verbinding gemaakt tussen de fruitgaard en het bosplantsoen ten westen van het geheel.
- Met het aan te planten bosplantsoen tegen het bos, wordt de overgang van het erf naar het landschap versterkt. De bijbehorende poel kan als buffer dienen om overtollig water in regenachtige periodes op te vangen en vast te houden voor latere periode van droogte.
- Aan de oostzijde van het erf wordt een streekeigen haag aangeplant, ten noorden van bijgebouw B1. Tevens wordt ten zuiden van dit bijgebouw een bossage toegevoegd, zodat daar vanuit de zuidelijke uitweg het oog op valt.
- De andere bijgebouwen worden tevens ingepast met bossages. Dit draagt bij aan de verzachting van het aanzicht van deze gebouwen. Met infiltratieboxen kan overtollig hemelwater van de schuurwoning (D) en het bijbehorende bijgebouw (D1) worden afgevoerd.
- Tevens wordt een streekeigen haag toegevoegd ten noorden van de schuurwoning, waarmee enige privacy wordt gecreëerd en kavel D vanuit meerdere kanten is ingepast.
- Er is gekozen geen hagen toe te voegen tussen de verschillende kavels, passend bij de gedachte van één compact erf.
- Met het toevoegen van laanbomen langs de zuidelijke uitweg wordt kwaliteit toegevoegd aan het aanblik van het erf. Met de inpassing van het geheel blijven zichtlijnen bewaakt. Met het beoogde plan wordt de openheid van het landschap bewaakt, maar tevens de landschappelijke waarden met streekeigen beplanting versterkt.

2.3 Beschrijving huidige planologische situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het tijdelijk Omgevingsplan Deventer, in werking getreden op 1 januari 2024. Het tijdelijke Omgevingsplan bestaat uit de Bruidsschat, alle ruimtelijke gemeentelijke regels en bestemmingsplannen. Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer', vastgesteld op 6 juni 2012. Op 1 maart 2017 is de meest recente herziene versie van dit bestemmingsplan ('Bestemmingsplan Deventer, 1^e herziening') vastgesteld.



Figuur 14 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Enkelbestemming

Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' met bijbehorend bouwvlak. De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestopslag' zijn de gronden bestemd voor een mestopslag. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen). Tevens zijn de gronden binnen deze bestemming bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water, met daaraan ondergeschikt een bed & breakfast, evenementen, extensieve dagrecreatie, kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis en enkele toegestane nevenfuncties.

Daarnaast kent een gedeelte van het perceel de enkelbestemming 'Natuur'. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, extensieve dagrecreatie, houtoogst, water, bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, bruggen, paden, recreatieve voorzieningen en trafohuisjes. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Dubbelbestemming

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.

Tevens is het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. 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. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld

Bovendien is een gedeelte van het plangebied gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap – 1'. De voor 'Waarde - Landschap - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten openheid en reliëf, met dien verstande dat omschakeling naar fruit- en sierteelt op de gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan.

Gebiedsaanduidingen

Het perceel gelegen in een gebied met de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verweingsgebied'. Bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' mogen worden vergroot tot ten hoogste 1,5 hectare.

Strijdigheid

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' heeft het plangebied een agrarische functie. In artikel 4.2 onder d is geregeld dat er per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) is toegestaan, tenzij middels een maatvoeringsaanduiding anders is aangegeven. Met het planvoornemen worden 4 woningen mogelijk gemaakt, dit is in strijd met de huidige agrarische functie.

De gewenste nieuwe functie en bouwactiviteiten worden met een TAM-omgevingsplan mogelijk gemaakt.

HOOFDSTUK 3 PARTICIPATIE

3.1 Inleiding

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

3.2 Participatie omgeving

In het kader van participatie zijn belanghebbende de omgeving van het plangebied geïnformeerd over het planvoornemen. Op 16 februari 2023 is een buurtbijeenkomst georganiseerd. De bewoners van onderstaande adressen waren hierbij aanwezig:

- Ten Havesweg 1
- Ten Havesweg 1A
- Ten Havesweg 3
- Ten Havesweg 3A
- Harmelinksdijk 3
- Harmelinksdijk 3A
- Harmelinksdijk 5
- Bloemenkampsweg 3
- Bloemenkampsweg 4

Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij deze motivering opgenomen. De reacties uit de omgevingsdialoog hebben niet geleid tot aanpassingen aan het plan.

3.3 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van voorkantsamenwerking, is overleg geweest met de provincie. Op 21 juli 2023 heeft de provincie laten weten dat onderhavig planvoornemen is aangemerkt als Melding KGO. Het plan wordt opgenomen in de monitoring en er volgt geen inhoudelijk advies.

Het waterschap heeft aangegeven dat er een nieuwe watertoets ingediend moet worden vanwege wijziging in wet- en regelgeving. De waterparagraaf is hierop aangepast.

Op 12 januari 2023 is advies uitgebracht door de GGD. Het advies van de GGD is verwerkt in paragraaf 6.1 van deze motivering. In de omgeving van het plangebied aan de Bloemenkampsweg 5 bevinden zich drie geitenhouderijen, op een afstand van 700, 900 en 1500 meter. Als gevolg hiervan is er mogelijk een extra risico op longontsteking. De GGD adviseert daarom de toekomstige bewoners hierover te informeren, zodat zij zelf een persoonlijke afweging kunnen maken. Hierbij dient extra aandacht te worden gegeven aan kwetsbare doelgroepen.

Op 26 januari 2023 is advies uitgebracht door de Veiligheidsregio IJsselland. Vanwege de aanwezigheid van vier hogedrukaardgasleidingen nabij het plangebied, wordt contact opgenomen met de GasUnie. **PM**. Het advies van de Veiligheidsregio is verwerkt in paragraaf 6.7 van deze motivering en als bijlage bij deze motivering opgenomen.

HOOFDSTUK 4 BELEID EN REGELGEVING

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Toetsing

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit kwaliteit leefomgeving

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor een omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzonder gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen is de gemeente vrij om regels te stellen, mits deze past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. in acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering. Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel;
2. de aarde van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregels worden geboden.

Toetsing

Een aantal onderwerpen uit het Bkl zijn van toepassing op onderhavig plan. Het betreft paragraaf 5.1.2.1, paragraaf 5.1.2.2 (artikel 5.12 t/m 5.15a), paragraaf 5.1.4.5 en paragraaf 5.1.4.6. Deze paragrafen hebben betrekking op veiligheidsrisico's, bodemkwaliteit en geur.

In paragraaf 6.5 van onderhavige motivering wordt nader ingegaan op het aspect geur. In paragraaf 6.6 komt het aspect bodemkwaliteit aan bod. In paragraaf 6.7 wordt ingegaan op het aspect omgevingsveiligheid.

Overige nationale belangen zijn niet in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

Toetsing

Het planvoornemen voorziet in het mogelijk maken van 4 wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele, in het buitengebied van de gemeente Deventer. De jurisprudentie in oogschouw nemende is de ontwikkeling derhalve niet aan te merken als een 'nieuwe stedelijk ontwikkeling'. Verdere toetsing aan de Ladder wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de het Rijk.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Het plangebied aan de Bloemenkampsweg 5 is gelegen in het buitengebied. In het buitengebied, ook wel 'Groene Omgeving' genoemd, zet de provincie vooral in op behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur en waterkwaliteit, de realisatie van waterkwaliteitsdoelen en het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden en het opwekken van hernieuwbare energie. Daarnaast zet de provincie ook in op het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economisch dragers.

Binnen de Groene Omgeving hebben de hierboven genoemde 'groene' functies de prioriteit. Andere ontwikkelingen die niet primair thuishoren in de groene omgeving, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit van landschap, cultuurhistorie, natuur- en wateropgaven. Op (voormalig) agrarische erven is – onder voorwaarden – ruimte voor aanvullende woon- en werkmilieus waarvoor aantoonbaar een marktverraag is en de Stedelijke Omgeving hier geen ruimte voor biedt. Daarnaast geldt ook dat de woning actief moet bijdragen aan behoud en versterking van landschap, natuur en andere opgaven in de Groene Omgeving.

Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, waarvoor het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt wordt. Aan de hand van drie stappen kan bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd moet worden.

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

1. Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn, er wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt hierbij de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd; eerst worden bestaande bebouwing en herstructurering benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond, landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

2. Waar – ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

3. Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken (4 lagen) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Toetsing van het planvoornemen aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

1. Of – generieke beleidskeuzes

De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel zijn onderstaande beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

1. *Integraliteit*

Alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, moeten zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen.

- Ten behoeve van het planvoornemen is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Dit vertaald zich in onderliggende motivering. Het planvoornemen sluit aan op de behoefte van wonen in het groen, met behoud van cultuurhistorie en natuurontwikkeling. De kwaliteit waarmee de ontwikkeling wordt vormgegeven is afgestemd op de omgeving. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan en een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Met het initiatief wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de omgeving mogelijk gemaakt.

2. *Toekomstbestendigheid*

Een initiatief mag de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar brengen. Het gaat om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

- Het realiseren van woningen op het bestaande erf aan de Bloemenkampsweg 5 brengt de behoeften van toekomstige generaties niet in gevaar. Het erf krijgt een toekomstbestendige invulling. Met de beoogde nieuwe invulling wordt leegstand voorkomen, waardoor de leefbaarheid in de omgeving van het plangebied gewaarborgd blijft.

3. *Concentratiebeleid*

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

- Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Deventer, het planvoornemen betreft dus geen stedelijke ontwikkeling. Het concentratiebeleid is daarom niet van toepassing.

4. *(boven)Regionale afstemming*

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod aan woningen, werklocaties en voorzieningen in een gemeente onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

- Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Deventer, het planvoornemen betreft dus geen stedelijke ontwikkeling. Bovenregionale afstemming is daarom niet van toepassing.

5. *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

- Het planvoornemen voorziet in behoud en herstel van een karakteristiek erf. De landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en er wordt nieuwe bebouwing opgericht die passend is in het landschap. Middels een landschappelijk inpassingsplan wordt het plan ingepast in de omgeving en wordt rekening gehouden met de groene omgeving. Daarmee is er sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

Vanwege zwaarwegende publieke belangen zijn in de omgevingsvisie ook een aantal specifieke gebieden aangewezen waar gebiedsspecifieke beleidskeuzes gelden. Het plangebied maakt in dat kader geen deel uit het Natuurnetwerk Nederland (NNN), een Nationaal Landschap of een waterwingebied. Het plangebied is op basis van de omgevingsverordening gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'Boringsvrije zone Salland Diep', in het kader van de drinkwatervoorziening.

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

Op basis van de ligging in het gebied 'Boringsvrije zone Salland diep' geldt er een verbod op lozingen en het installeren van een bodemenergiesysteem dieper dan 50 meter onder maaiveld. In voorliggende plan is daar geen sprake van. De ligging in het gebied 'Boringsvrije zone Salland diep' vormt daarom geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen past binnen de generieke beleidskeuzes van de Provincie Overijssel.

2. Waar – ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor zowel de groene omgeving als voor de stedelijke omgeving. Het plangebied aan de Bloemenkampsweg 5 is gelegen in het buitengebied, ook wel de 'Groene Omgeving' genoemd. Daarom zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing op het planvoornemen. Het plangebied is op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Het planvoornemen geeft invulling aan de ruimtelijke kwaliteitsambities. Door de sloop van de landschapsontsierende bebouwing en de versterking van de landschappelijke waarde middels een landschappelijk inpassingsplan, wordt de vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het planvoornemen is daarom passend binnen het ontwikkelingsperspectief van het gebied.

3. Hoe – gebiedskenmerken

De provincie Overijssel wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. Hieronder worden de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype verstaan, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De gebiedskenmerken spelen daarom een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. De provincie maakt onderscheid in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor het planvoornemen is enkel de stedelijke laag niet van toepassing. De overige lagen zijn wel van toepassing en worden onderstaand nader toegelicht en getoetst.

Gebiedskenmerken Natuurlijke laag – Dekzandvlakte en ruggen

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Het plangebied is gelegen in het gebied wat is aangeduid als 'Dekzandvlakte en ruggen'. De bijbehorende ambitie is de natuurlijke verschillen tussen droog en nat functioneel meer sturend en leefbaar te maken. Dit kan door natuurlijker watersystemen en door beplanting met 'natuurlijke soorten'. Daarnaast is de ambitie om de strekkingsrichting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen en meer zichtbaar te maken. Nieuwe ontwikkelingen die plaats vinden moeten bijdragen aan het zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen.

De gronden in het plangebied zijn voornamelijk gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering en ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Het planvoornemen heeft geen/weinig invloed op het watersysteem en van hoogteverschil is nauwelijks sprake in het plangebied. Door middel van een beeldkwaliteitsplan en een erfinrichtingsplan wordt het plan op een landschappelijk verantwoorde manier ingepast in het landschap. In het inrichtingsplan van het plangebied zijn 'natuurlijke soorten' opgenomen als beplanting en wordt een poel aangelegd ten behoeve van wateropvang. De openheid en overgang naar de omliggende gronden wordt benadrukt door behoud van enkele doorzichten. Hierdoor sluit het plangebied na realisatie goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap en draagt het plan bij aan versterking van de landschappelijke kenmerken. Het plan voldoet aan de ambities behorende bij de 'Natuurlijke laag'.

Gebiedskenmerken Laag van de beleving - Donkerte

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

Het plangebied is gelegen in het gebied wat is aangeduid als 'Donkerte'. Overijssel kent gebieden waar het 's nachts nog echt donker is. Deze donkerte is een te koesteren kwaliteit. Lichthinder verstoort namelijk het dag- en nachtritme en daarmee het welzijn van mens en dier. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar ze bij ontwikkelingen liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Het planvoornemen vormt geen belemmering voor deze ambitie. In het definitieve bouwplan wordt rekening gehouden met lichthinder en wordt kunstlicht selectief gebruikt. Hiermee blijft het karakter van het gebied behouden. Het plan voldoet aan de ambities behorende bij de 'Laag van de beleving'.

Gebiedskenmerken Laag van het agrarisch cultuurlandschap - Essenlandschap

De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden gebracht. Door de eeuwen heen is een afwisselend patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Van oudsher kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

Het plangebied is gelegen in het gebied wat is aangeduid als 'Essenlandschap'. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt. Het planvoornemen vormt geen belemmering voor deze ambitie. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Hiermee wordt de openheid van het landschap bewaakt en worden de landschappelijke waarden met streekeigen beplanting versterkt. Het plan voldoet aan de ambities behorende bij de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen aansluit bij de omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

In artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) opgenomen. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de Groene Ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende:

1. Hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn.
2. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

De provincie zoekt naar balans op drie punten:

- past de ontwikkeling bij het karakter van het gebied?
- hoe groot zijn de plannen en de impact op de omgeving?
- hebben de plannen eigen of ook maatschappelijk belang?

Toetsing

De gemeente Deventer heeft middels haar beleid 'Kansen uit buiten' invulling gegeven aan de KGO. In paragraaf 4.5 wordt dit beleid nader toegelicht en getoetst of het plan aan de KGO voldoet.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de provincie.

4.3 Waterschap

Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets uitgevoerd. Ook onder de omgevingswet is dit proces vastgelegd maar dan onder de noemer 'weging van het waterbelang'.

Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta

Artikel 1 van de Waterschapswet bepaalt dat het Waterschap zorgt voor het watersysteem en zorgt voor het zuiveren van afvalwater. Eventueel kan nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld vaarwegbeheer.

De Omgevingswet en de daarop gebaseerde regelgeving geven bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen. Bovendien geldt de Waterschapsverordening niet als een op zichzelf staande regeling, maar draagt deze ook bij aan een maatschappelijk resultaat en het kunnen behalen van milieudoelen.

In de Waterschapsverordening zijn regels opgenomen over:

- aanwijzing en begrenzing van beperkingengebieden (waar bepalingen van toepassing zijn)
- normadressaat (tot wie de verordening is gericht)
- calamiteiten
- specifieke zorgplicht en maatwerkvoorschriften
- gegevens en bescheiden die bepaalde situatie verstrekt moeten worden
- beoordelingsregels voor de behandeling van vergunningaanvragen en algemene voorschriften omgevingsvergunning
- eigen werk of projectbesluit van het waterschap.

Waterbeheerprogramma

In het waterbeheerprogramma zijn de doelen en maatregelen voor de huidige beheerperiode vastgelegd en uitgewerkt in gebiedsuitwerkingen. Het plangebied is gelegen in het deelgebied Salland. Thema's, doelen en maatregelen zijn op het Sallandse gebiedsniveau uitgewerkt en gekoppeld aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het waterschap staat voor voldoende water en water van een goede kwaliteit. De waterpeilen, inrichting en onderhoud van het watersysteem worden afgestemd op de verschillende doelen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met klimaatverandering.

In de watertoets wordt ingegaan op de aspecten die genoemd zijn in het Waterbeheerprogramma, zoals welk overstromingsrisico in het plangebied geldt, en welk (oppervlakte)water in het plangebied aanwezig is. De watertoets is verwerkt in de waterparagraaf in hoofdstuk 6. De watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap.

4.4 Regionaal beleid

Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

De Woonagenda is het kader en kompas op de woningmarkt: waar wordt naartoe gewerkt en hoe wordt dat samen gedaan? In de Woonagenda schetsen gemeenten in de regio West-Overijssel en de provincie Overijssel hun gezamenlijke inzet, gevoed met inbreng van woningcorporaties, marktpartijen en andere partners zoals bouwers, ontwikkelaars en woningcorporaties. Vanuit een gezamenlijke agenda willen de partijen de kwaliteit van West-Overijssel versterken: een groene en bereikbare regio, met sterke steden, vitale kernen en platteland en een koploperspositie als het gaat om duurzaamheid, circulariteit en klimaatbestendigheid.

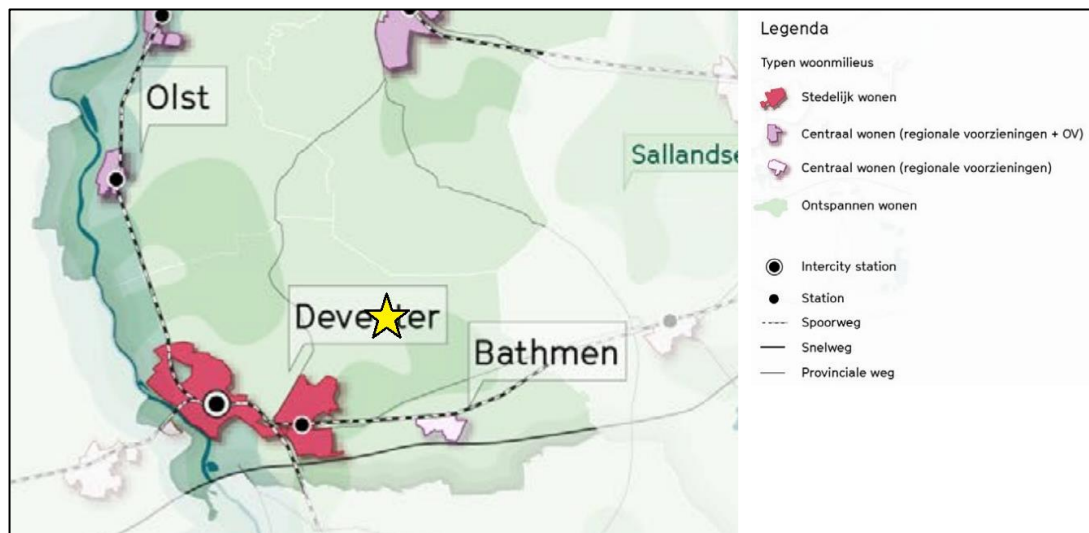
Een ambitiedocument uit 2020 vormde de basis voor de woonagenda. De ambities zijn:

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

De ambitie is om de identiteit en positie van de steden, dorpen en het buitengebied versterken. Dat wordt gedaan door lokaal een breed palet van woonmilieus aan te bieden en door de unieke woonkwaliteiten van de regio te bewaken, verder te versterken en het aanbod ervan uit te breiden. Daarvoor wordt in regionaal verband onderscheid gemaakt tussen drie ruimtelijke woonstrategieën, namelijk 'ontspannen wonen', 'centraal wonen' en 'stedelijk wonen'. Deze woonstrategieën geven richting aan toekomstige ontwikkelingen en geven aan waar in een gebied het accent op ligt. De strategieën dienen niet als dwingend kader. Ze geven vooral aan waar de kansen liggen in de verschillende steden, dorpen en het buitengebied.

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen wil de regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 2030 accommoderen. De gemeenten in West-Overijssel hebben tot 2030 een harde en zachte plancapaciteit van 26.000 woningen. Voor de gemeente Deventer geldt tot 2030 een harde plancapaciteit van 2.329 woningen en een zachte plancapaciteit van 1.680 woningen (totaal 4.009 woningen).

Toetsing



Figuur 15 Uitsnede kaart ruimtelijke woonstrategieën (plangebied ter hoogte van gele ster)

Voor het plangebied aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele geldt de woonstrategie ‘ontspannen wonen’, voor het landelijk gebied en kleine kernen. Hier is het wonen nauw verbonden met het Overijsselse landschap, het dorpsse leven, natuur en landbouw. Het zijn bijzondere en karakteristieke woonomgevingen die in regionaal verband gekoesterd worden. De wens is om de kwaliteiten van de omgeving zoveel mogelijk te behouden. De kracht van de gemeenschap en sociale samenhang zijn hier belangrijk. Er liggen kansen om wonen in deze gebieden als vliegwiel in te zetten voor versterking van de vitaliteit van de dorpen, de vestigingsmogelijkheden voor jongeren en de transities in het landschap, zoals in de landbouw, of de klimaatadaptieve opgaven in de IJsselzone. Het omzetten van landbouwgrond in natuur kan bijdragen aan biodiversiteit, robuuste natuurontwikkeling en de wateropgave. De natuurontwikkeling kan hand in hand gaan met kleinschalige woningbouw, waarbij de woningbouw de kostendrager is. In regionaal verband worden mogelijkheden gezien om op specifieke plekken nieuw aanbod te creëren, passend bij de leefomgeving en als contramal van wonen in het stedelijk gebied. De transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar woningen of het werken via CPO zijn goede voorbeelden.

Het planvoornemen betreft het mogelijk maken van de activiteit wonen aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele. Hiermee worden de agrarische bedrijfsactiviteiten van de in het plangebied aanwezige melkveehouderij gestaakt. In totaal worden met het planvoornemen vier wooneenheden mogelijk gemaakt. Het plangebied krijgt hiermee een duurzame en voor de locatie logische vervolgfunctie. Verloedering van het landschap wordt tegengegaan door de sloop van de landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het erf. Met het planvoornemen wordt een kleine bijdrage geleverd aan de aantoonbare woningbouwbehoefte in de gemeente Deventer.

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen in overeenstemming is met het gestelde in de regionale woonagenda.

Conclusie

De activiteit past binnen de regionale doestelling en het regionaal beleid.

4.5 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Deventer

De gemeente Deventer heeft op 18 december 2019 de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Bij de totstandkoming van de Deventer Omgevingsvisie heeft de gemeente diverse maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners betrokken. In de omgevingsvisie zijn de volgende ambities geformuleerd:

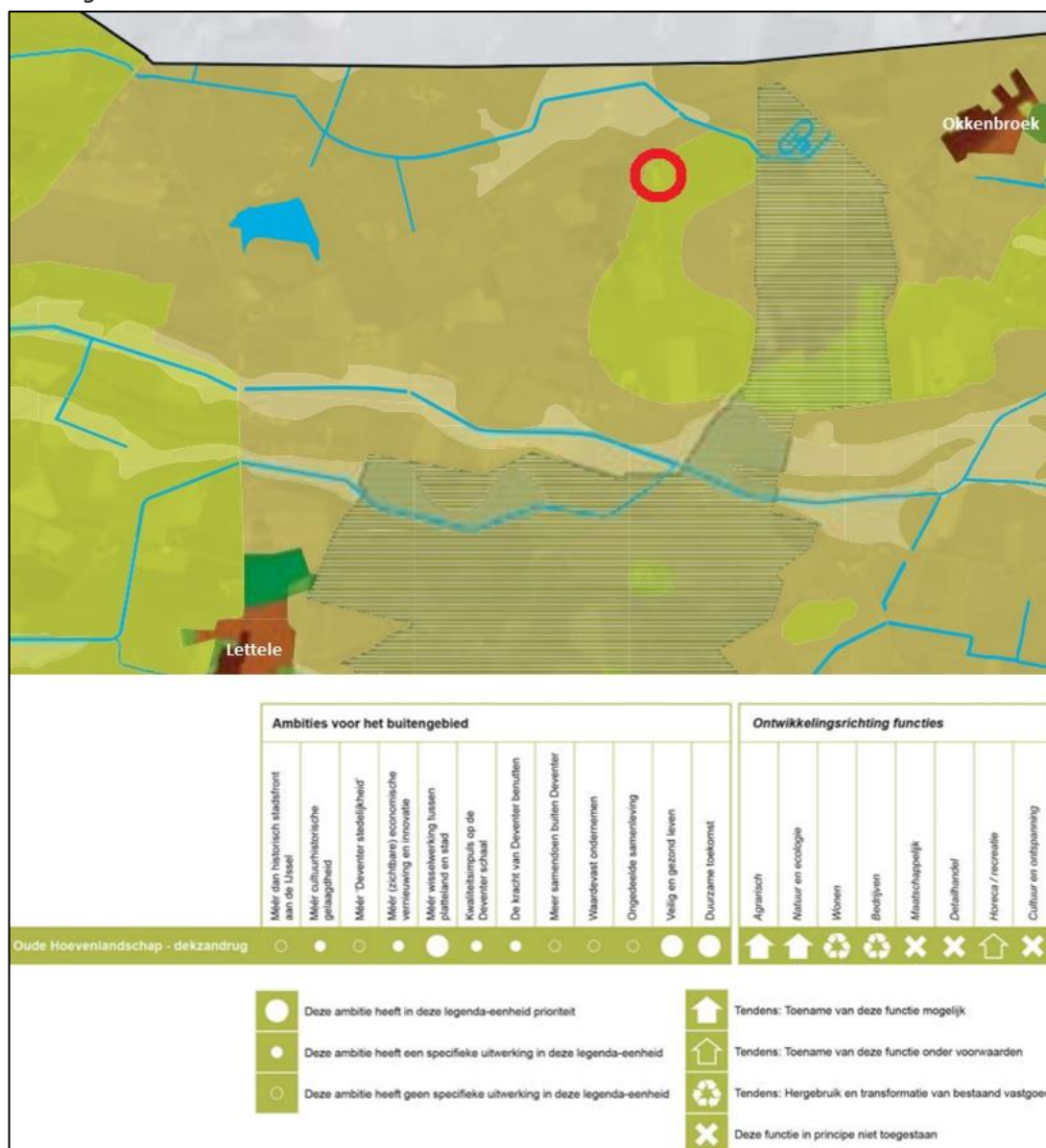
- meer zijn dan een historisch stadsfront aan de IJssel;
- ook de overgang van ommeland naar stad is van belang, waarbij het platteland net zo vitaal moet worden als de bedrijvige binnenstad en de 'schil' daaromheen;
- meer cultuurhistorische gelaagdheid aanbrengen door nieuwe functies en elementen toe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

De gemeente zoekt met haar inwoners naar ontwikkelkansen die bij de ambities horen. In de Omgevingsvisie is per gebied een beschrijving opgenomen van de kwaliteiten en ambities. Het plangebied aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer. Voor het Buitengebied heeft de gemeente specifieke ambities opgenomen. De gemeente Deventer wil het buitengebied leefbaar en toekomstbestendig houden. Daarom wordt ruimte geboden voor verandering, mits dat gebeurt met respect voor de bestaande kwaliteiten van het rivierenlandschap, het oude cultuurlandschap, het jonge ontginningslandschap en de stadsrandzone. Het leggen of verstevigen van schakels in verbindende netwerken tussen stad, dorpen en buitengebied, zoals groen- en waterstructuren, droge en natte ecologische verbindingzones, wandelroutes en recreatieve en utilitaire fietsroutes is van belang.

Dit kan voor uiteenlopende aspecten van meerwaarde zijn, zoals het vergroten van de biodiversiteit in het stedelijk gebied (bijenlinten e.d.), het beleefbaar maken van historische en/of landschappelijke lijnen en het stimuleren van inwoners tot meer bewegen.

In het buitengebied wordt gestreefd naar een robuuste hoofdstructuur voor natuur, recreatie en waterberging. Bestaande kwaliteiten worden beschermd en kansen voor het optimaliseren ervan worden benut. Er is bijvoorbeeld ruimte om vrijkomende landbouwgronden niet alleen te gebruiken voor agrarische productievergroting en functieverbreiding, maar ook voor het bereiken van doelen op het gebied van natuur- en ecologie (o.a. versterken Natuurnetwerk Nederland) en water (waterretentie, kwaliteit). Grondeigenaren zijn hiervoor in eerste instantie aan zet, de gemeente faciliteert en probeert initiatieven te verbinden. Om leegstand en/of verloedering van het landschap tegen te gaan, kan agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe functie krijgen, bijvoorbeeld door andere bedrijvigheid. Gebouwen die het landschap ontsieren kunnen worden vervangen door één of meer woningen.

Toetsing



Figuur 16 Uitsnede omgevingsvisie (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied is gelegen in het gebied wat is aangeduid als 'Oude Hoevenlandschap – dekzandrug'. De prioriteiten in dit gebied zijn 'meer wisselwerking tussen platteland en stad', 'veilig en gezond leven' en 'duurzame toekomst'. Wonen is mogelijk bij hergebruik en transformatie van bestaand vastgoed.

Met het planvoornemen wordt een voormalige veehouderij getransformeerd naar een woonfunctie, waarbij bestaand vastgoed gedeeltelijk wordt hergebruikt. Het plangebied wordt hiermee voorzien van een duurzame en voor de locatie logische vervolgfunctie. Verloedering van het landschap wordt hiermee tegengegaan. Binnen het plangebied worden vier wooneenheden mogelijk gemaakt. Het toevoegen van de woningen is beleidsmatig mogelijk. Het voornemen legt geen extra druk op de ruimte, aangezien het plangebied een bestaande agrarische bedrijfslocatie betreft. Binnen het voornemen wordt daarnaast onder meer aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing. Hiermee wordt de landschappelijke kwaliteit van het plangebied versterkt. Door de landschappelijke inpassing van het plangebied in combinatie met de KGO-investeringen wordt een bijdrage geleverd aan een robuustere hoofdstructuur voor natuur en waterberging. Geconcludeerd wordt dat het voornemen past binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Kansen uit buiten

In het Sallandse buitengebied verandert er veel. Veel agrarische bedrijven stoppen, wat zorgt voor veel leegstaande schuren. Die schuren hebben vaak ook nog asbestdaken. De leegstand en de asbestopgave vormen een aanzienlijk probleem, niet alleen voor de eigenaren, maar ook voor de leefbaarheid van het Sallandse buitengebied. De provincie Overijssel en de gemeente Deventer willen dit probleem aanpakken en omkeren naar een kans. Een kans om de sloop van overtollige schuren, met of zonder asbestdaken, betaalbaar te houden. En een kans om de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied te vergroten. Deze kansen worden gecreëerd door leegstaande gebouwen te vervangen door nieuwbouw met een woon- of andere passende functie. Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt de provincie daarvoor een kader. En met aanpassingen in het beleid schept de gemeente binnen dat kader kansen. Zo geeft de gemeente Deventer nog meer ruimte aan initiatieven. Tegelijk gaat de kwaliteit van het buitengebied en de leefomgeving er stevig op vooruit. De gemeente Deventer borduurt voort op de provinciale KGO door de bestaande regelingen in een nieuw jasje te steken.

Maatwerk naast regelingen

Met de Rood-voor-Rood-regelingen 'Woning voor schuur' en 'Schuur voor schuur' ontstaan meer mogelijkheden om te slopen en/of bouwen. Met de regelingen kunnen sloop en bouw tegen elkaar worden uitgeruild. De Sloopbank brengt daarvoor vraag en aanbod samen. In gevallen komt het voor dat de plannen niet (helemaal) binnen deze twee regelingen of de regeling voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB) in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer passen. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) maakt ook dit soort plannen mogelijk. De gemeente beoordeelt afzonderlijk en per plan of er voldoende wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt maatwerk genoemd.

De KGO is in feite het kader voor meer ruimtelijke kwaliteit en voor investeringen daarin. Er gelden twee voorwaarden voor sloop- en bouwplannen: ze moeten passen in het Sallandse landschap en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Deventer. Op die manier wordt het buitengebied mooier, leefbaarder en gezonder.

Toetsing

Het planvoornemen is uitgewerkt op basis van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). Er is sprake van een kwaliteitsinvestering in het kader van de KGO. Deze kwaliteitsprestaties dragen bij aan de versterking van de gebiedskenmerken. Met het beeldkwaliteitsplan en de erfinrichtingstekening, die zijn opgenomen in de bijlage en toegelicht in paragraaf 2.2, wordt invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing die nodig is bij dergelijke projecten.

In het voorliggende geval wordt in totaal 1.406 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Hiervoor komt één compensatiewoning terug. De beoogde schuurwoning in het plangebied past binnen het beleid, het onderdeel 'woning voor schuur'. Op basis van de regeling 'woning voor schuur' moet in beginsel 850 m² aan voormalige agrarische (landschapsontsierende) bebouwing (of 700 m² aan bebouwing met asbestdaken) worden gesloopt om de bouw van één compensatiewoning te verantwoorden.

Met de sloop van de bebouwing en het verminderen van het verhard oppervlak, verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de directe omgeving. De ontwikkeling vindt plaats op het bestaande erf. De schaal van de ontwikkeling is relatief klein. Met het verwijderen van de kuilvoeropslagen wordt een zichtlijn hersteld waarmee een doorzicht over de es richting het erf hersteld wordt. Middels een afgewogen positionering van de compensatiewoning tegen de bosrand aan, met zicht op de historisch es, zal enige verdichting van het landschap tot een minimum blijven. Door de duidelijke tweedeling van 'voor' en 'achter' erf blijft de cultuurhistorisch waardevolle boerderij en het daarnaast gelegen karakteristieke bijgebouw het belangrijkste volume op het erf.

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties geleverd, die bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het erf. De extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat voorliggend plan in overeenstemming is met de 'Kansen uit Buiten'.

Landschapsontwikkelingsplan Salland

Door de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe is een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld, het Landschapsontwikkelingsplan Salland: 'Een plus voor het landschap van Salland'. Dit beleidsplan geeft de visie op de gewenste landschappelijke ontwikkeling voor het buitengebied van Deventer, Olst-Wijhe en Raalte weer. De visie (de Landschapsontwikkelingsvisie) geeft aan op welke wijze ontwikkelingen passen in het landschap en hoe het karakter van het landschap daarbij versterkt kan worden. Zo kunnen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Salland.

Op basis van het landschapsontwikkelingsplan (LOP) Salland is het plangebied onderdeel van het landschapstype 'dekzandruggen'. De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd. De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Op een aantal plaatsen is de link tussen de hogere ruggen en de lagere delen heel karakteristiek.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek, door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. Voor het dekzandruggen-landschap gelden de volgende landschappelijke karakteristieken:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

Toetsing

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast conform de aanwezige gebiedskenmerken, waaronder de ligging in dekzandruggen-landschap. De uit te voeren maatregelen zijn toegelicht in paragraaf 3.3 en zijn weergegeven op het erfinrichtingsplan dat als bij deze motivering is opgenomen. In het plangebied worden diverse landschapselementen toegevoegd. Daarbij is sprake van het behouden en herstellen van doorkijken in het landschap. Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter. De erven gaan door toepassing van landschapselementen vloeiend over in het landschap. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling past binnen de van toepassing zijnde gebiedskenmerken conform het Landschapsontwikkelingsplan (LOP).

Woonvisie Deventer (2018)

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' heeft de gemeente Deventer de drie volgende centrale ambities vastgelegd:

1. Vitale stad aan de IJssel: werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. Inzetten op economische ontwikkelingsduurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.
2. Ongedeeld en inclusief: de wens om een samenleving te zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijke opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.

3. Duurzaam en toekomstbestendig: voorzien in de behoeften van de huidige samenleving zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de vier hoofdopgaven die voor de gehele gemeente gelden:

1. 'betaalbaar, compleet en divers';
2. 'goed wonen in wijken en dorpen';
3. 'duurzaam wonen';
4. 'vitaliteit en vernieuwing'.

Prognoses laten zien dat Deventer nog zeker twintig jaar groeit. Dat betekent dat er woningen aan de bestaande voorraad toegevoegd moeten worden om te voorzien in voldoende woonruimte. Daarnaast neemt de druk op de woningmarkt toe doordat meer mensen zich van buiten in Deventer vestigen. Deze vraag, met veelal midden en hogere inkomens, wenst de gemeente te faciliteren. Afgesproken met de provincie is dat de komende tien jaar 3.000 woningen worden toegevoegd. Gezien de druk op de woningmarkt en om op korte termijn te voorzien in de behoefte, gaat de gemeente voor de eerste periode van vijf jaar uit van een taakstellend nieuwbouwprogramma van tenminste 350 woningen per jaar. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw aansluit bij de vraag. Elke ontwikkeling moet maatwerk zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven op wijk of dorpsniveau.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer. De gemeente Deventer accepteert dat in dorpen niet alle woonvormen en voorzieningen zoals in de stad beschikbaar zijn. Wel is het van belang met de ontwikkelruimte die er is, goed aan te sluiten bij de kwalitatieve woonvraag van met name jongeren en ouderen vanuit de kern. De gemeente wil ruimte bieden om in te spelen op deze kwalitatieve woonvraag door het benutten van inbreidingslocaties en hergebruik van bestaande panden in de kernen en transformatie van karakteristieke, leegstaande of leegkomende panden en erven in het buitengebied. De gemeente staat open voor kleinschalige burgerinitiatieven en innovatieve ideeën die met name gericht zijn op betaalbaar wonen voor starters, het langer zelfstandig blijven wonen en de leefbaarheid in de kernen en op het platteland.

Toetsing

Met het planvoornemen worden 4 wooneenheden met bijgebouwen mogelijk gemaakt aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele. De woningen worden duurzaam en natuur inclusief gebouwd, waarbij voldaan wordt aan de geldende duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit. Met het planvoornemen wordt een kleine bijdrage geleverd aan de grote woningbouwopgave waarmee de gemeente Deventer te maken heeft. Als gevolg hiervan, en als gevolg van de stedenbouwkundige structuur van het nieuwe woonerf wordt eveneens de leefbaarheid en vitaliteit in het buitengebied versterkt. Ook wordt aandacht besteed aan duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Geconcludeerd wordt dat voorliggend voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

Duurzaamheidsbeleid Deventer

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaat-en energieneutraal 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 april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd en besloten dat tot 2018 de uitvoeringsagenda duurzame energie het kader is. De beleidsprioriteit duurzame mobiliteit is aan 8 beleidsprioriteiten toegevoegd. De focus ligt naast duurzame mobiliteit ook op verduurzaming bestaande woningbouw en verduurzaming bedrijven en kantoren. Daarnaast zijn er beleidsprioriteiten over energieneutrale nieuwbouw en gebiedsontwikkeling, partnerschappen, duurzame energiebronnen (zon, wind en biomassa) en de eigen bedrijfsvoering.

De uitvoeringagenda is de leidraad om in samenspraak met externe partners de doelstelling te realiseren. De sleutel zit in samenwerken, partnerschappen en verbinding leggen met economie, innovatie, arbeidsmarkt, wonen en cultuur. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren, de ruimte geven, daarvoor lobbyen en marketing stimuleren.

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 ontwikkelingen bijzondere aandacht. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht.

Bouwrijp maken

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Uitgangspunt is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt.

Flexibiliteit en levensloopbestendig 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 flexibel zijn ten aanzien van mogelijke woonprogramma's. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde.

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. Om energieneutraliteit te bewerkstelligen kunnen onder andere de volgende maatregelen overwogen worden:
- 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 wil de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces. In het bestuursakkoord van het college wordt stevig ingezet op duurzaamheid. Zaken als energietransitie, circulaire economie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en milieu hebben een nadrukkelijke plek gekregen. De sleutel om de ambities te verwezenlijken zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen, faciliteert de gemeente die graag. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden.

Toetsing

Met het planvoornemen wordt op verschillende manieren bijgedragen aan de gemeentelijke ambitie ten aanzien van duurzaamheid. Het huidige agrarisch bedrijfsperceel wordt benut ten behoeve van vier woonfuncties. De bebouwing wordt gasloos uitgevoerd. Er wordt aandacht besteed aan het aspect water, door het aanbrengen van infiltratiekratten en het aanleggen van een poel ten behoeve van waterberging. De hoeveelheid verharding wordt zoveel mogelijk beperkt. De woningen worden voorzien van zonnepanelen en er wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen.

Natuurinclusief bouwen

Op 10 juli 2019 is de motie Natuurinclusief bouwen door de raad aangenomen. Bij (nieuw)bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen het uitgangspunt. De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie wat betreft biodiversiteit beter is dan de huidige situatie. Mogelijke maatregelen zijn onder andere groene daken, schuil en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit.

Elk project verdient maatwerk met een puntensysteem (punten per type maatregel). Per project wordt een lijst van maatregelen met punten opgesteld waaruit men vervolgens kan kiezen. Er dient een minimum aantal punten gehaald te worden.

Toetsing

Ten behoeve van het planvoornemen is een erf- en landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Hierin zijn beplantingssoorten opgenomen die bijdragen aan de verbetering van biodiversiteit. Onderstaand is de lijst van maatregelen met bijbehorende punten opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van natuurinclusief bouwen.

Natuur Inclusief Bouwen (NIB) Maatregelen:	
Nestkast plaatsen voor Steenuil aan de notenboom (nr. I). Plaatsen op een dikke boomtak minimaal twee meter hoog en met vrije aanvliegroute.	Aantal punten: 2
Drie nestkommen voor Huiszwaluw realiseren aan achtergevel woning A. Direct onder dakgoot of dakoversteek vlak bij elkaar op 4 a 5 m. hoogte.	2
9 st. voorzieningen voor Egels zoals takkenhopen en rommelhoekjes (nr. XIII). Bijvoorbeeld takken, snoeiafval en blad. (hoop van ca. 1m ² per stuk)	9
2 sets streekeigen soorten bomen, struiken en vaste planten waarbij vlinders, wilde bijen en vogels gestimuleerd worden (noor- en bes dragende bomen/sruiken). (2 bomen, 5 struiken en 25 vaste planten per set)	4
Aanplant van een hoogstam fruit boomgaard (8 stuks / nr. IV)	3
Insectenhotel van minimaal 1x1 meter (nr. XII)	1
Aanplant van een geriefhout bosje met streekeigen soorten, minimaal 700 m ² (nr. V)	21
Aanplant vlinder- en bijenstrook, minimaal 100 m ² (nr. XV)	3
Totaal:	45 punten

Energieplan Deventer

De gemeenteraad heeft op 1 juli 2020 het Energieplan vastgesteld. De ambitie is om in 2030 energieneutraal te zijn. De gemeente zet in op het verminderen van het energieverbruik en is aan de slag met de omschakeling van gas en andere fossiele brandstoffen naar duurzame energie en warmte. In het Deventer Energieplan is opgenomen dat 'aardgasloos' bouwen bij nieuwbouw het uitgangspunt is. Per 1 juli 2018 is de Gaswet aangepast, waarmee de gasaansluitplicht voor nieuwe gebouwen is gewijzigd. Bij nieuwbouw voor kleinverbruikers (maximaal 40 m³ gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen, wordt geen gasaansluiting meer aangelegd.

Toetsing

De bebouwing in het plangebied wordt gasloos uitgevoerd. De woningen worden voorzien van zonnepanelen. Bij de bouw wordt voldaan aan de geldende duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstelling en het beleid van de gemeente.

HOOFDSTUK 5 LANDSCHAPPELIJKE, STEDENBOUWKUNDIGE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezig cultureel erfgoed en werelderfgoed. Daarnaast wordt besproken op welke wijze het project landschappelijk of stedenbouwkundig wordt ingepast. Gezien de aspecten landschap, stedenbouw en cultureel erfgoed vaak met elkaar verwezen zijn, kunnen deze het beste gezamenlijk besproken worden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Wettelijk kader

In het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is in sommige gemeente, vooruitlopend op de Omgevingswet, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Archeologie

Op basis van het vigerend bestemmingsplan is het plangebied aan de noordoostzijde gedeeltelijk gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.

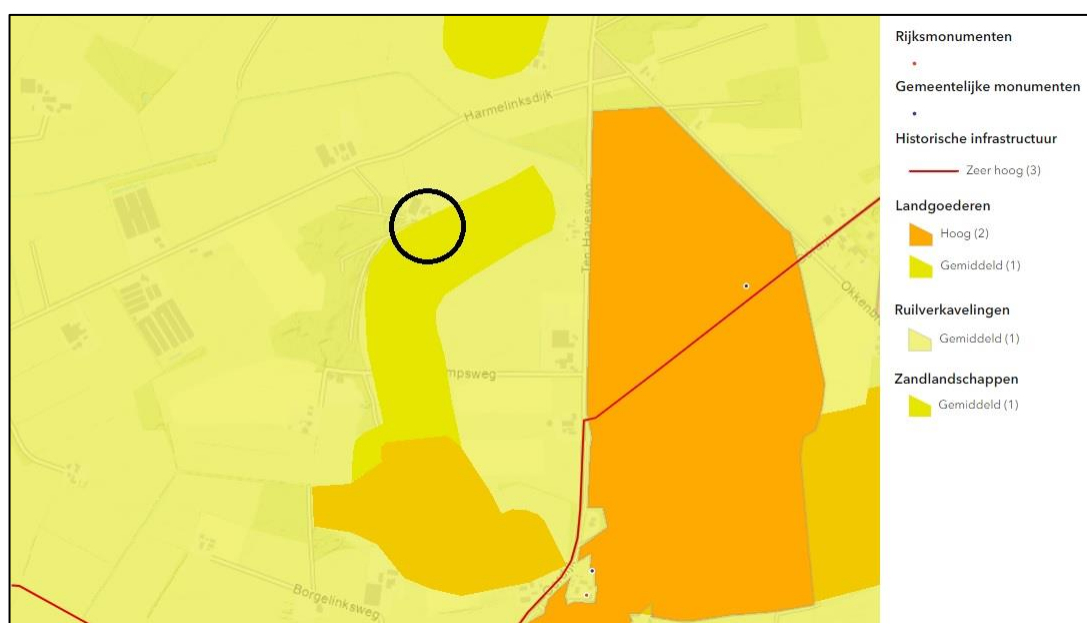
Tevens is het plangebied aan de noordwestzijde gedeeltelijk gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' worden ten behoeve van het planvoornemen niet geroerd. Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' zullen ten behoeve van het planvoornemen bodemingrepen groter dan 200 m² worden uitgevoerd.

Archeologisch onderzoek wordt daarom noodzakelijk geacht. Het archeologisch onderzoek wordt vóór het verlenen van de omgevingsvergunning uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, dient te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel (CHWK). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Figuur 17 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel (plangebied zwart omlijnd)

Op basis van de CHWK bevinden zich in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Het plangebied is gelegen binnen het historisch cultuurlandschap – ruilverkaveling en heeft een gemiddelde waardering. Daarnaast is het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen het historische cultuurlandschap – zandlandschappen met een gemiddelde waardering. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het onderdeel cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Welstandsnota gemeente Deventer (2014) / Beeldkwaliteitsparagraaf

Bij het beoordelen van bouwplannen wordt aan de Welstandsnota getoetst. De 'Welstandsnota gemeente Deventer, welstands- en reclamebeleid' dateert van 1 oktober 2014. Met deze nota wordt het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Deventer beoogd. In de nota heeft de gemeente het kader voor de welstandstoetsing vastgesteld, door middel van criteria waar nieuwe bouwplannen op grond van het aspect 'welstand' (het uiterlijk van het gebouw) aan moeten voldoen.

Toetsing

Ten behoeve van het planvoornemen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, zoals reeds toegelicht in paragraaf 2.2. Het volledige beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze motivering opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan dient als aanvulling op de welstandsnota en schetst de voorwaarden waaraan voldaan moet worden ten aanzien van onder andere de vorm, detaillering, materiaalgebruik, algehele architectuur en bouwrichtlijnen voor de nieuwe woningen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning vindt de welstandstoets plaats, bouwplannen kunnen worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

In het beeldkwaliteitsplan is het planvoornemen getoetst aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Het beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop en de inpassing van de vier woningen. Om eenheid in het gebied te bewaken zijn er randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving en materialisatie.

Nieuw te bouwen schuurwoning (ruimte-voor-ruimte-woning)

De nieuw te bouwen schuurwoning wordt eenvoudig uitgevoerd met een zo gesloten mogelijke zijgevel, om de zichtlijn naar de karakteristieke achterliggende gebouwen te accentueren. Er is gekozen voor een natuurlijk gevelbekleding van hout ogend materiaal, om de aandacht zo min mogelijk op de schuurwoning te vestigen.

Nieuw te bouwen voorhuis

De bedrijfswoning uit de jaren '50 wordt gesloopt en de voormalige karakteristieke woning zal in ere hersteld worden. Hierbij worden ook de ramen met roeden en de luiken teruggeplaatst. Het voorhuis zal wel gespiegeld worden ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Hier is voor gekozen omdat er twee woningen in de T-boerderij komen: de ene in het voorhuis en de andere in het achterhuis. Het voorhuis is beter bereikbaar door de spiegeling en de bewoners hebben door de spiegeling meer privacy.

Woning in te verbouwen karakteristieke boerderij (achterhuis)

Het bestaande achterhuis krijgt een nieuwe kap. De schoorsteen wordt teruggeplaatst conform de oorspronkelijke situatie. In het verleden zijn van dit achterhuis een aantal oorspronkelijke deuren en ramen dichtgemetseld. Om voldoende daglicht in de woning te creëren zullen deze weer (deels) geopend worden en worden hier ramen in geplaatst. Tevens worden er extra (dak)ramen aan de woning toegevoegd en/of ramen vergroot om zo een comfortabel woonklimaat met voldoende daglicht te creëren.

Woning in te verbouwen karakteristieke varkensschuur

De oude varkensschuur krijgt een nieuwe kap. Hierbij wordt het dak conform de oorspronkelijke situatie hersteld, deels met riet en deels met pannen. Tevens wordt de schoorsteen teruggeplaatst. De veranda grenzend aan deze schuur is niet passend bij de historische kwaliteiten van het ensemble en wordt daarom verwijderd. In het verleden zijn van deze schuur de oorspronkelijke (deel)deuren en ramen grotendeels dichtgemetseld en zijn er enkele nieuwe deuren toegevoegd. Deze deuren zijn niet passend bij de karakteristieke uitstraling van de schuur. Daarom worden deze verwijderd en worden de oorspronkelijke openingen teruggebracht. Er is gekozen om hier deels glas in te plaatsen om zo voldoende daglicht in de woning te krijgen en zo een leefbare woning te realiseren. Tevens worden er extra (dak)ramen aan de woning toegevoegd om een comfortabel woonklimaat te creëren.

Zicht vanaf Bloemenkampsweg

In de huidige situatie belemmeren de kuilvoeropslagen het zicht vanaf de Bloemenkampsweg op de karakteristieke bebouwing in het plangebied. Door de sloop van de kuilvoeropslagen worden waardevolle zichtlijnen hersteld en zal het aanzicht vanaf de Bloemenkampsweg verbeteren. In het nieuwe plan blijft de zichtlijn open, waardoor de aandacht van de voorbijganger wordt getrokken naar de karakteristieke woningen. De nieuwe schuurwoning zal gerealiseerd worden tegen de bosrand, waardoor er zicht blijft op de historische es.

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het planvoornemen is een erf- en landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, zoals reeds toegelicht in paragraaf 2.2. Het volledige erf- en landschappelijk inrichtingsplan, inclusief beplantingsplan, is als bijlage bij deze motivering opgenomen.

De totstandkoming van het inrichtingsplan laat zich het beste als onderstaande opsommen:

- Aan de noordzijde van het erf wordt (ter hoogte van de oude fruitbomen en ten noorden van de bestaande notenboom) een hoogstamfruitboomgaard aangeplant. Deze wordt omkaderd door een strakke haag, waarmee een compact voorerf ontstaat.
- Voor het nieuwe voorhuis (C) wordt een heg met leibomen toegevoegd, waarmee het voorerf meer wordt benadrukt.
- Met een solitaire boom wordt de verbinding gemaakt tussen de fruitgaard en het bosplantsoen ten westen van het geheel.
- Met het aan te planten bosplantsoen tegen het bos, wordt de overgang van het erf naar het landschap versterkt. De bijbehorende poel kan als buffer dienen om overtollig water in regenachtige periodes op te vangen en vast te houden voor latere periode van droogte.
- Aan de oostzijde van het erf wordt een streekeigen haag aangeplant, ten noorden van bijgebouw B1. Tevens wordt ten zuiden van dit bijgebouw een bossage toegevoegd, zodat daar vanuit de zuidelijke uitweg het oog op valt.
- De andere bijgebouwen worden tevens ingepast met bossages. Dit draagt bij aan de verzachting van het aanzicht van deze gebouwen. Met infiltratieboxen kan overtollig hemelwater van de schuurwoning (D) en het bijbehorende bijgebouw (D1) worden afgevoerd.
- Tevens wordt een streekeigen haag toegevoegd ten noorden van de schuurwoning, waarmee enige privacy wordt gecreëerd en kavel D vanuit meerdere kanten is ingepast.
- Er is gekozen geen hagen toe te voegen tussen de verschillende kavels, passend bij de gedachte van één compact erf.

- Met het toevoegen van laanbomen langs de zuidelijke uitweg wordt kwaliteit toegevoegd aan het aanblik van het erf. Met de inpassing van het geheel blijven zichtlijnen bewaakt. Met het beoogde plan wordt de openheid van het landschap bewaakt, maar tevens de landschappelijke waarden met streekeigen beplanting versterkt.

Conclusie

Vanuit het aspect cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

HOOFDSTUK 6 FYSIEKE LEEFOMGEVING

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

6.1 Beschermen van de gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

6.1.1 Wettelijk kader

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

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

6.1.2 Beoordeling

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Het gezondheidsaspect heeft een centrale rol binnen de Omgevingswet.

Op 12 januari 2023 is advies uitgebracht door de GGD. In de omgeving van het plangebied aan de Bloemenkampsweg 5, op een afstand van 700, 900 en 1500 meter, bevinden zich drie geitenhouderijen. Uit VGO-onderzoek (Onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) blijkt dat er een verband is tussen de afstand tot een geitenhouderij en het risico op longontsteking bij omwonenden. Longontsteking is extra risicovol voor kinderen (tot 4 jaar), senioren van >70 jaar en mensen met een zwakke gezondheid.

Zonder invloed van een veehouderij is het risico op longontsteking ongeveer 1,4% per persoon per jaar (1400 gevallen per 100.000 inwoners). Bij een geitenhouderij neemt dit risico toe naarmate men dichterbij een geitenhouderij woont. Op een afstand van 500 meter is het risico op longontsteking 70% hoger dan de baseline (1,4 %). Het extra risico op longontsteking neemt vanaf 500 meter tot een geitenhouderij snel af. Voor elke extra geitenhouderij binnen het gebied neemt het berekende risico toe.

GGD'en adviseren daarom uit voorzorg om 2 kilometer afstand tot een geitenhouderij aan te houden. Gezien de mogelijke verhoging van het extra risico op longontsteking als gevolg van meerdere nabijgelegen geitenhouderijen, vindt de GGD het plangebied aan de Bloemenkampsweg 5 enerzijds geen ideale woonlocatie. Anderzijds zou het strikt doorvoeren van de afstandsadviezen grote delen van het buitengebied in Nederland op slot zetten en kan de GGD zich voorstellen dat verschillende belangen een rol spelen bij het realiseren van nieuwe woningen. De GGD adviseert daarom om de toekomstige bewoners te informeren over bovengenoemde feiten, zodat zij zelf een persoonlijk afweging kunnen maken. Hierbij dient extra aandacht te worden gegeven aan de hierboven genoemde kwetsbare doelgroepen (jonge kinderen, senioren, mensen met een zwakke gezondheid).

Spuitzone

Vanuit gezondheid dient er bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen binnen 50 meter van de woonfunctie nader onderzoek verricht te worden. Het toevoegen van een woonfunctie kan een beperking opleveren voor het gebruik van de agrarische gronden, dan wel de agrarische functie staat het toevoegen van een woonfunctie vanuit gezondheidsrisico's in de weg.

In overleg met de eigenaren van de omliggende agrarische percelen is er in dit plan voor gekozen om in de zone binnen 50 meter vanaf de woonfunctie de aanduiding 'Gewasbeschermingsmiddelen toepassen' op te nemen. Binnen deze aanduiding is het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen aan een vergunningplicht verbonden. Een vergunning wordt slechts verleend als er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

6.1.3 Conclusie

Toekomstige bewoners worden geïnformeerd over de aanwezigheid van geitenhouderijen in de omgeving van het plangebied en de mogelijke gezondheidsrisico's. In het plan is een regeling opgenomen voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen.

In de navolgende paragrafen in dit hoofdstuk worden de aspecten geluid, luchtkwaliteit, geur, bodem, omgevingsveiligheid, ecologie, trillingen, lichthinder, windhinder, magneetvelden, onontpofte oorlogsresten, kabels en leidingen, water en watersystemen, verkeer en parkeren en milieubelastende activiteiten onderzocht, waarmee aangetoond wordt dat een veilige en gezonde fysieke leefomgeving gewaarborgd wordt.

6.2 Milieueffectrapportage

6.2.1 Wettelijk kader

Een plan-milieueffectrapport is een milieueffectrapport (MER) bij een vast te stellen plan. De procedure die hierbij hoort, heet de plan-milieueffectrapportage (m.e.r.). In een aantal situaties is het verplicht een plan-mer-beoordeling te doen.

Er gelden twee eisen voor de plan-mer-plicht. De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan (art. 16.34, eerste lid Ow). Een (wijziging van het) omgevingsplan is zo'n plan. De tweede eis is dat het plan een kader vormt voor besluiten voor mer-(beoordelings)plichtige projecten (art. 16.36 Ow). De mer-(beoordelings)plichtige projecten staan in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Er moet ook een plan-mer worden doorlopen als voor het plan een passende beoordeling voor natuur moet worden gemaakt (art. 16.36 lid 2 Ow). Dit is het geval wanneer een plan mogelijk significante negatieve gevolgen kan hebben voor een Natura 2000 gebied. Daar geldt echter een uitzondering op. Artikel 3, lid 3 smb-richtlijn biedt de mogelijkheid van een plan-mer-beoordeling, ook als een passende beoordeling nodig is. Het plan moet dan wel aan voorwaarden voldoen, namelijk kleine gebieden op lokaal niveau of kleine wijzigingen. Als uit de passende beoordeling blijkt dat er geen significant negatieve gevolgen zijn, en er ook geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn, is een plan-mer niet verplicht.

Bij een plan-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het plan aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapport worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage nodig en er wordt geen milieueffectrapport gemaakt.

Een plan-mer-beoordeling kan aan de orde zijn in twee situaties:

- Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit. Dan moet een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd.
- Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben. Maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan.

Het bevoegd gezag voor een omgevingsplan beoordeelt of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Het bevoegd gezag houdt bij het besluit over de beoordeling van de milieueffecten rekening met de criteria van bijlage II bij de smb-richtlijn (art. 16.36 lid 5 Ow). Het bevoegd gezag raadpleegt daarvoor de benodigde organisaties. En het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering op in het ontwerp van het plan (art. 11.1 Ob).

6.2.2 Beoordeling

Met het planvoornemen wordt de melkveehouderij aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele beëindigd en wordt de activiteit wonen mogelijk gemaakt. Hierbij worden de huidige landschapsontsierende bedrijfsbebouwing (1.406 m²) en de huidige bedrijfswoning gesloopt. Het voorhuis, de deel en de jongveestal blijven behouden en worden verbouwd tot twee afzonderlijke woningen met bijbehorende bijgebouwen. Ter plaatse van de te slopen bedrijfswoning wordt een nieuwe karakteristieke woning teruggebouwd. Ter compensatie van de sloop van de landschapsontsierende bebouwing kan, in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling, één woning met bijgebouw worden gerealiseerd. In totaal worden met het planvoornemen vier wooneenheden mogelijk gemaakt.

In het kader van de m.e.r.-beoordelingsplicht is er sprake van 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein', zoals opgenomen in bijlage V onder J11.2 in de bijlagen behorende bij het Besluit

milieueffectenrapportage. De m.e.r. beoordelingsplicht geldt voor besluiten over het omgevingsplan, zodoende ook voor een TAM-omgevingsplan. Ten aanzien van het planvoornemen geldt daarom een m.e.r. beoordelingsplicht.

Hiertoe dient een motivering opgesteld te worden c.q. een beschrijving gegeven te worden, op basis waarvan beoordeeld kan worden of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. In de motivering/beschrijving wordt in ieder geval verwezen naar de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid (deze kenmerken en maatregelen zijn vergelijkbaar met de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling).

Gelet op de geringe omvang van het plan, ver onder de drempelwaarden (> 2.000 woningen), worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in de navolgende paragrafen van deze motivering afgewogen. Hieruit volgt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat significante gevolgen als gevolg van dit plan plaatsvinden. Ook een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of planm.e.r. is niet noodzakelijk.

6.2.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het initiatief aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Voor dit project bestaat geen m.e.r. beoordelingsplicht.

6.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.3 Geluid door activiteiten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.)

6.3.1 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

a. Wettelijk kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen, zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een ongebeheerde groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

b. Geluidproductieplafonds

Een geluidproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

c. Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.3.2 Beoordeling

Met het planvoornemen wordt de melkveehouderij aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele beëindigd en wordt de activiteit wonen mogelijk gemaakt. Hierbij worden de huidige landschapsontsierende bedrijfsbebouwing (1.406 m²) en de huidige bedrijfswoning gesloopt. Het voorhuis, de deel en de jongveestal blijven behouden en worden verbouwd tot twee afzonderlijke woningen met bijbehorende bijgebouwen. Ter plaatse van de te slopen bedrijfswoning wordt een nieuwe karakteristieke woning teruggebouwd. Ter compensatie van de sloop van de landschapsontsierende bebouwing kan, in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling, één woning met bijgebouw worden gerealiseerd. In totaal worden met het planvoornemen vier wooneenheden mogelijk gemaakt.

Gebouwen met een woonfunctie worden aangemerkt als geluidsgevoelige functie, zoals omschreven in art. 3.21 lid 1 onder a Bkl. De gemeente Deventer heeft ten tijde van het opstellen van deze motivering geen geluids-aandachtsgebieden onder de GPP-systematiek vastgesteld. Derhalve kan op basis van artikel 3.4 Bkl getoetst worden aan de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaaï

Het planvoornemen betreft het mogelijk maken van 4 wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele. Gebouwen met een woonfunctie worden aangemerkt als geluidsgevoelige functie, zoals omschreven in art. 3.21 lid 1 onder a Bkl.

De Bloemenkampsweg is een doodlopende weg, waar een maximale snelheid van 60 kilometer per uur geldt. De Harmelinksdijk ligt op circa 120 meter ten noorden van het plangebied. Hier geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. Op circa 350 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich de Ten Havesweg, waar ook een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt.

Advies Omgevingsdienst IJsselland

De Omgevingsdienst IJsselland heeft advies gegeven met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai. De drie nieuw te realiseren wooneenheden in het plangebied liggen binnen de geluidzone van de Bloemenkampsweg en van de Harmelinksweg. De Bloemenkampsweg is een ontsluitingsweg voor slechts enkele aangesloten percelen en is geen doorgaande weg. Voldoende aannemelijk is dat de geluidbelasting van deze weg op de nieuwe woningen zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarde Lden 48 dB van de Wet geluidhinder. De Harmelinksweg is wel een doorgaande weg in buitengebied, maar gezien de ruime afstand tot de erfgrans van tenminste 110 meter is voldoende aannemelijk dat de geluidbelasting van deze weg op de nieuwe woningen zal voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het wegverkeerslawaai geen belemmering vormt. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de beoogde woningen wordt verwezen naar paragraaf 6.19 (milieubelastende activiteiten).

Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op circa 4,7 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt.

6.3.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geluid.

6.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.4 Kwaliteit van de buitenlucht

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

6.4.1 Wettelijke kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

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

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

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt daarom niet meer overal plaats. Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. De gemeente Deventer valt daar niet onder.

Niet in betekende mate (NIBM)

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

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

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

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

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

6.4.2 Beoordeling

Met het planvoornemen wordt de melkveehouderij aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele beëindigd en wordt de activiteit wonen mogelijk gemaakt. Hierbij worden de huidige landschapsontsierende bedrijfsbebouwing (1.406 m²) en de huidige bedrijfswoning gesloopt. Het voorhuis, de deel en de jongveestal blijven behouden en worden verbouwd tot twee afzonderlijke woningen met bijbehorende bijgebouwen. Ter plaatse van de te slopen bedrijfswoning wordt een nieuwe karakteristieke woning teruggebouwd. Ter compensatie van de sloop van de landschapsontsierende bebouwing kan, in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling, één woning met bijgebouw worden gerealiseerd. In totaal worden met het planvoornemen vier wooneenheden mogelijk gemaakt.

Luchtkwaliteit ter plaatse

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied dient getoetst te worden aan de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof. De waarden zijn bepaald aan de hand van de Atlas leefomgeving. De concentratie PM^{2,5} is ter plaatse gelegen tussen de 8 en 9 µg/m³. De concentratie PM¹⁰ is gelegen tussen de 14 en 15 µg/m³ en de concentratie NO² tussen de 9 en 10 µg/m³. Op basis van deze kaarten is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

NIBM

Met het planvoornemen worden vier wooneenheden mogelijk gemaakt. Dit aantal ligt ver onder de grens van 1.500 woningen. Het planvoornemen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

6.4.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor luchtkwaliteit.

6.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.5 Geur

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

6.5.1 Wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. De instructieregels van het Bkl, opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 voor geur, zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in de wet opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringstechnische werken (rwzi), het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en andere agrarische activiteiten.

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

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen ook bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

6.5.2 Beoordeling

Geïntariseerd dient te worden of ter plaatse van geurgevoelige gebouwen voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van geur (afstand, normen etc.), danwel de Bruidsschat.

Met het planvoornemen wordt de melkveehouderij aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele beëindigd en wordt de activiteit wonen mogelijk gemaakt. Hierbij worden de huidige landschapsontsierende bedrijfsbebouwing (1.406 m²) en de huidige bedrijfswoning gesloopt. Het voorhuis, de deel en de jongveestal blijven behouden en worden verbouwd tot twee afzonderlijke woningen met bijbehorende bijgebouwen. Ter plaatse van de te slopen bedrijfswoning wordt een nieuwe karakteristieke woning teruggebouwd. Ter compensatie van de sloop van de landschapsontsierende bebouwing kan, in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling, één woning met bijgebouw worden gerealiseerd. In totaal worden met het planvoornemen vier wooneenheden mogelijk gemaakt.

Gebouwen met een woonfunctie worden aangemerkt als geluidsgevoelige functie, zoals omschreven in art. 5.91 lid 1 onder a Bkl. Om vast te stellen of het aspect geur een belemmering vormt, dient getoetst te worden aan de gemeentelijke geurverordening. Omdat de gemeente Deventer nog geen geurverordening heeft opgesteld en derhalve geen aanpassing plaatsvindt aan het tijdelijk omgevingsplan dient er getoetst te worden aan de regels uit de Bruidsschat.

Onderzoek Geur- en stofhinder door VanWestreenen

Ten behoeve van het planvoornemen is door VanWestreenen een onderzoek naar geur- en stofhinder uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 3 bij deze motivering opgenomen. Nabij het plangebied zijn diverse veehouderijlocaties gesitueerd. Ten aanzien van alle diercategorieën geldt dat minimaal 25 meter gevelafstand tot burgerwoningen buiten de bebouwde kom in acht dient te worden genomen. Voorts dient voor dieren van diercategorieën zonder geuremissiefactoren minimaal 50 meter in acht te worden genomen van het emissiepunt van het dierenverblijf tot geurgevoelige objecten. Ten aanzien van dieren van diercategorieën met geuremissiefactoren gelden op grond van artikel 14 tweede lid van de Wgv ook minimale vaste afstanden, daar onderhavige woningen ruimte-voor-ruimte woningen betreffen. Daarnaast gelden op grond van het Activiteitenbesluit nog vaste afstandsnormen ten aanzien van de opslag van ruwvoerders, vaste mest en drijfmest, welke allen maximaal 100 meter betreffen. Aan alle afstandsgrenzen wordt ruimschoots voldaan.

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen, is middels het rekenmodel "V-stacks" een berekening gemaakt van de geurbelasting op de omgeving. Hierbij is het worstcasescenario doorgerekend, om de maximale mate waarin de veehouders door onderhavige planontwikkeling in hun belangen geschaad kunnen worden te bepalen. Feitelijk zal de situatie dus altijd beter zijn dan het gestelde in onderhavig onderzoek.

Luchtkwaliteit

Uit de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit volgt dat de stofbelasting van alle bedrijven met zoogdieren uit de omgeving ruimschoots voldoet aan het gestelde in de NIBM-norm. Immers is de emissie relatief laag en betreft de afstand ruimschoots meer dan 160 meter. Wat betreft de bedrijfslocaties met pluimvee geldt dat de maximale stofbelasting bepaald is middels extrapolatie van de NIBM-curve uit de handreiking fijnstof en veehouderij. Geconcludeerd kan worden dat de pluimveelocaties op ruime afstand van het plangebied liggen, namelijk op meer dan 650 meter vanaf het plangebied. De stofbelastingen op onderhavige locatie betreffen dan ook 0,1 tot 1,3% van de IBM-norm. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat ruimschoots aan de geldende normstelling wordt voldaan.

Woon- en leefklimaat

In het onderzoek rapportage is tevens de kwaliteit van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Immers is het wenselijk dat ter plaatse van nieuwe woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Uit de berekeningen van de voor- en achtergrondbelastingen blijkt dat conform de “GGD-richtlijn geurhinder 2002” ter plaatse van alle gehanteerde receptorpunten ter plaatse van de planlocatie, in het worstcasescenario, sprake is van een “redelijk goed” woon- leefklimaat. Voorts blijven alle stofbelastingen onder de berekende normstellingen.

In de ogen van de gemeente is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. De uitkomst van de worst-case benadering betreft een ‘redelijk goed’ leefklimaat. Bij de berekening is uitgegaan van een worst-case benadering waarbij de volledige emissie in de meest nabije hoek van het perceel ten opzichte van de Bloemenkampsweg 5 is gesitueerd. Ook is er bij de berekening uitgegaan van een natuurlijk geventileerde stal. In de feitelijke situatie zal hier geen sprake van zijn en zal de geurbelasting dus lager zijn. Daarnaast gaat het om een ontwikkeling in het buitengebied waar een hogere geurbelasting acceptabeler is dan in het stedelijk gebied. Daarom is de gemeente van mening dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Slotconclusie

Uit het onderzoek volgt dat de geur- en stofimpact van de onderzochte bedrijven gelet op het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij, de Wet luchtkwaliteit en het Activiteitenbesluit milieubeheer, zelfs in het worstcasescenario, geen belemmering vormen om de beoogde woningen te realiseren. Het woon- en leefklimaat is minimaal als “redelijk goed” te bestempelen, en zal feitelijk beter zijn daar een worstcase aanpak is gehanteerd. Tevens geldt dat de geurbelasting ruimschoots onder de grenswaarde van 14 O_{Ue} blijft, deze betreft namelijk maximaal 6,0 O_{Ue} wat betreft de voorgrondbelasting. Tevens blijft de berekende stofbelasting ruimschoots onder de NIBM-norm. De aspecten geur- en stofhinder vormen derhalve geen belemmering het beoogde planvoornemen te realiseren.

6.5.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geur.

6.5.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.6 Bodemkwaliteit

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

6.6.1 Wettelijke kader

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

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

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

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens (het humane Maximaal Toelaatbare Risiconiveau (MTR humaan)). De gehalten MTR humaan zijn opgenomen in bijlage Vb van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen moet met de RisicotoolboxBodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Totdat de gemeente invulling heeft gegeven aan deze instructieregel, geldt artikel 22.30 van de bruidsschat. Dit artikel regelt dat de toelaatbare kwaliteit gelijk is aan de interventiewaarde bodemkwaliteit, in een omvang van een bodemvolume van meer dan 25 m³. Voor asbest geldt geen volumecriterium.

Bij overschrijding van deze waarden moet de initiatiefnemer sanerende of andere beschermende maatregelen nemen.

6.6.2 Beoordeling

Met het planvoornemen wordt de melkveehouderij aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele beëindigd en wordt de activiteit wonen mogelijk gemaakt. Hierbij worden de huidige landschapsontsierende bedrijfsbebouwing (1.406 m²) en de huidige bedrijfswoning gesloopt. Het voorhuis, de deel en de jongveestal blijven behouden en worden verbouwd tot twee afzonderlijke woningen met bijbehorende bijgebouwen. Ter plaatse van de te slopen bedrijfswoning wordt een nieuwe karakteristieke woning teruggebouwd. Ter compensatie van de sloop van de landschapsontsierende bebouwing kan, in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling, één woning met bijgebouw worden gerealiseerd.

In totaal worden met het planvoornemen vier wooneenheden mogelijk gemaakt. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

NEN5740

Ten behoeve van het planvoornemen heeft Dumea Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 4 bij deze motivering opgenomen. Voor het onderzoek zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd, conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie

Er zijn op de gehele locatie geen concentraties in de grond en het grondwater boven de tussenwaarde aangetroffen, dit houdt in dat er geen aanleiding bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

Dieseltank

Er zijn ter hoogte van de dieseltank geen concentraties in de grond en het grondwater boven de tussenwaarde aangetroffen, dit houdt in dat er geen aanleiding bestaat voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

NEN5707 – Asbest in bodem

Uit de verkregen historische informatie blijkt dat vanaf circa 1898 bebouwing op de locatie aanwezig is. Het is mogelijk dat tijdens (ver)bouwwerkzaamheden asbest in de gebouwen verwerkt is. De daken van de schuren hebben (deels) asbesthoudende dakbedekking gehad. Inmiddels zijn al deze daken vervangen door asbestvrije dakbedekking. Er is één (voormalige) druppelzone waar het lekwater van de dakbedekking rechtstreeks in de onbeschermde bodem terechtkomt. De overige lekstroken betreffen geen druppelzones vanwege aanwezige verharding onder de lekstroken. Door het (jarenlange) gebruik als agrarisch erf wordt de locatie als verdacht beschouwd met betrekking tot de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Gehele locatie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond of de gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Druppelzone

Ter plaatse van de druppelzone zijn twee inspectiesleuven gegraven en is een mengmonster samengesteld. De gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Algemeen

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het “Besluit bodemkwaliteit” van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het ‘meldpunt bodemkwaliteit’. Naast het “Besluit bodemkwaliteit” dient opgemerkt te worden dat in het kader van de “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie” ook onderzoek naar PFAS noodzakelijk is.

6.6.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor bodemkwaliteit.

6.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.7 Omgevingsveiligheid

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

6.7.1 Wettelijk kader

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

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

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

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

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

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

6.7.2 Beoordeling

Geïntariseerd dient te worden of in de nabijheid van de planlocatie risicobronnen aanwezig zijn met een plaatsgebonden risico en/of aandachtsgebied. Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de Atlas Leefomgeving.



Figuur 18 Risicokaart locatie Bloemenkampsweg 5 te Lettele

In de directe omgeving van het plangebied zijn vier hogedrukaardgasleidingen gelegen. Binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied bevinden zich, naast buisleidingen, geen andere transportroutes voor gevaarlijke stoffen en geen Bevi-inrichtingen of andere risicovolle inrichtingen.

Twee van de vier buisleidingen bevinden zich op circa 90 meter ten oosten van het plangebied. De andere twee buisleidingen bevinden zich op circa 225 meter ten noorden van het plangebied. Het plangebied ligt binnen het brandaandachtsgebied van de twee buisleidingen ten oosten van het plangebied.

Hogedruk aardgas leiding	Druk (Bar)	Diameter (inch)	100% letaliteit (m)	1% letaliteit (m)
A511	66	42	190	485
A522	66	48	205	545
N-557-36	40	13	65	140
A-651	66	13	80	170

Bij (graaf)werkzaamheden kan mogelijk een breuk ontstaan in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt dan onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De kans op een breuk van een hogedruk aardgasleiding is afhankelijk van diameter, wanddikte, druk, staalsoort en breuktaaiheid.

In het Bkl zijn instructieregels opgenomen voor het aspect omgevingsveiligheid. In het kader van het planvoornemen is voornamelijk artikel 5.15 van toepassing.

Artikel 5.15 aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's: groepsrisico

1. In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit.
2. Aan het eerste lid wordt in ieder geval voldaan als een omgevingsplan binnen een aandachtsgebied:
 - a. geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat; of
 - b. waar het omgevingsplan beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat, waarborgt:
 - i. dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
 - ii. dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

Met het planvoornemen worden kwetsbare gebouwen opgericht binnen de 100%-letaliteitszone. Conform de Handreiking Externe Veiligheid van het RIVM kan gesteld worden dat het aanwijzen van een voorschriftengebied in een gebied waar een fakkelbrand kan spelen en waar het gaat om een lijn- in plaats van een puntlocatie onvoldoende toegevoegde waarde heeft. Aanvullende bouwkundige maatregelen zijn daarom niet effectief. Daarom is het voornamelijk van belang dat mensen weten wat het handelingsperspectief is en wat de vluchtroutes zijn. Aangezien met het planvoornemen 4 wooneenheden mogelijk worden gemaakt, is de bevolkingsdichtheid in het plangebied laag. Het gaat om zelfredzame personen. De kans op een calamiteit met een leiding is laag. Daarmee is de realisatie van de beoogde woningen te verantwoorden.

De GasUnie voldoet aan de zorgplicht. Er zijn geen dekkingsmanco's, de PR⁻⁶ contouren liggen binnen de belemmeringengebieden. De intensiteit van dit specifieke woongebied nabij de aardgasleidingen is laag.

Gekozen maatvoeringen van gronddekking en wanddiktes van buisleidingen zijn onderdeel van bronaanpak geweest in het verleden. Het leggen van platen over deze lengte en breedte van de leidingen (2 x 200m Effectafstand 100%) ziet Gasunie niet als oplossing, aangezien dit dan voor alle gasleidingen kan gaan spelen (ruim 16.000 km leiding in Nederland).

Gasunie heeft in het verleden zakelijk rechten gevestigd op de gronden in de omgeving of ligt op vergunning. Dat draagt bij aan een goede beheersing van de veilige ligging van de gasleidingen ten aanzien van werken derden. Op grond van de 'grondroerdersregeling' (Wet Informatie-uitwisseling Bovengrondse en Ondergrondse Netten en netwerken) is elke grondroerder (graver) verplicht om voorafgaand aan een mechanische grondroering een melding te doen aan het Klic-Kadaster. Klic-Kadaster stuurt deze melding vervolgens door naar de betrokken netbeheerders. Wanneer er een gasleiding van de GasUnie ligt in het gebied, zal de GasUnie samen met graver bekijken hoe deze op een veilige manier kan werken. Dit is de meest effectieve bronaanpak.

Advies veiligheidsregio

Op 26 januari 2023 is advies uitgebracht door de Veiligheidsregio IJsselland. De Veiligheidsregio toetst ontwikkelingen niet alleen aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, maar beoordeeld aan de hand van de mogelijke scenario's ook de effecten van een incident. Het volledige advies van de Veiligheidsregio is als bijlage bij deze motivering opgenomen. In bijlage I bij dit advies worden de mogelijke risico's van een fakkelbrand bij de hogedruk aardgasbuisleiding beoordeeld.

Het plangebied ligt op circa 90 meter ten oosten van de buisleidingen ten oosten en ligt daarmee binnen de eerste ring. Binnen de eerste ring zijn er bij een fakkelbrand bij de hogedruk aardgasbuisleiding onherstelbare schade en secundaire branden te verwachten. Bij mensen buiten zijn dodelijke en (zwaar) gewonde slachtoffers te verwachten. De hulpdiensten hebben de eerste tijd geen mogelijkheden tot effectief optreden. De aanwezigen zijn in deze tussentijd aangewezen op zelfredzaamheid.

Zelfredzaamheid

Een fakkelbrand is goed zichtbaar en hoorbaar. De hittestraling is duidelijk voelbaar voor de aanwezigen. De beste strategie voor zelfredzaamheid kan door de aanwezigen goed worden ingeschat: zij moeten de 1e en 2e ring ontvluchten. Aanwezigen binnen de 1e ring hebben hier nauwelijks mogelijkheden voor, vanwege de grote hittestraling. Vanwege de lage bevolkingsdichtheid in het plangebied, het feit dat het zelfredzame personen betreffen en het feit dat de kans op een calamiteit met een leiding laag is, is de realisatie van de beoogde woningen te verantwoorden.

6.7.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Vanwege de aanwezigheid van vier hogedrukaardgasleidingen nabij het plangebied, wordt contact opgenomen met de GasUnie.

6.7.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.8 Ecologie

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

6.8.1 Wettelijke kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) gaat op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in

combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

Stikstof

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

6.8.2 Beoordeling

Met het planvoornemen wordt de melkveehouderij aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele beëindigd en wordt de activiteit wonen mogelijk gemaakt. Hierbij worden de huidige landschapsontsierende bedrijfsbebouwing (1.406 m²) en de huidige bedrijfswoning gesloopt. Het voorhuis, de deel en de jongveestal blijven behouden en worden verbouwd tot twee afzonderlijke woningen met bijbehorende bijgebouwen. Ter plaatse van de te slopen bedrijfswoning wordt een nieuwe karakteristieke woning teruggebouwd. Ter compensatie van de sloop van de landschapsontsierende bebouwing kan, in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling, één woning met bijgebouw worden gerealiseerd. In totaal worden met het planvoornemen vier wooneenheden mogelijk gemaakt.

Ten behoeve van het planvoornemen moet een onderzoek uitgevoerd te worden naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving (quickscan natuurwetgeving) en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie (AERIUS-berekening). Onderstaand worden de belangrijkste conclusies uit deze onderzoeken vermeld.

Quickscan natuurwaardenonderzoek

Door Natuurbank Overijssel is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 5 bij deze motivering opgenomen. Het plangebied is op 30 april en 20 mei 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en

beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of tot een Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden. De stikstofberekening komt later in deze paragraaf aan bod. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, worden uitgesloten.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen. Van de meeste in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de bebouwing wordt gesloopt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten. Nest- en rustplaatsen van steenuilen en huismussen zijn jaarrond beschermd. Om de nest- en rustplaatsen en het functionele leefgebied van deze soorten aan te mogen tasten, dient ontheffing aangevraagd te worden.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende diersoorten tijdelijk af. Dit leidt voor de meeste voorkomende soorten niet tot wettelijke consequenties. Om het functionele leefgebied van steenuilen en huismussen aan te mogen tasten, dient ontheffing aangevraagd te worden.

Stikstof

Door VanWestreenen is een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke significante stikstofeffecten. Het planvoornemen betreft een erftransitie met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning, de renovatie/transformatie van het achterhuis en voormalige varkensschuur tot woningen en de bouw van nieuwe woningen. Middels een het onderzoek wordt inzichtelijk gemaakt of het planvoornemen een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden heeft. De stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden is berekend met het programma AERIUS® Calculator

Het plangebied aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele ligt op een afstand van circa 5.400 meter van het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied, betreffende 'Sallandse Heuvelrug'. Overige Natura 2000-gebieden in de verdere omgeving betreffen onder andere 'Boetelerveld' (7,1 km) en 'Borkeld' (12,1 km). Gelet op de forse afstand van ca. 5400 meter zijn er geen factoren die leiden tot een negatief effect op het dichtstbijzijnde, en daarmee maatgevende, Natura 2000-gebied.

Activiteiten met betrekking tot geluid, trillingen, licht, enzovoorts, hebben vanwege deze afstand een verwaarloosbare invloed op het Natura 2000-gebied. Uit de calculatie en de bijbehorende AERIUS-berekening blijkt dat in de toegepaste 'worst case' benadering de stikstofdepositie niet leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Derhalve kan op voorhand worden uitgesloten dat er bij onderhavig voornemen sprake zal zijn van significant negatieve effecten.

6.8.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor ecologie.

6.8.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.9 Trillingen

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

6.9.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu is het aspect trillingen van belang. Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Geacht wordt in een omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in de in artikel 5.87 Bkl opgenomen standaardwaarden voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimten en de in artikel 5.87a Bkl opgenomen standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten.

Onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan het omgevingsplan een hogere grenswaarde bevatten, mits de grenswaarden niet worden overschreden. Lagere waarden zijn ook mogelijk. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan ook meer trilling worden toegestaan dan de grenswaarden.

6.9.2 Beoordeling

Gebouwen met een woonfunctie worden aangemerkt als een trillinggevoelig gebouw, zoals omschreven in art. 5.80 lid 1 onder a Bkl. Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt daarom (delen van) gebouwen.

Het aspect trillingen is echter niet relevant in het kader van het planvoornemen. Er bevinden zich geen activiteiten of routes in de buurt van het plangebied die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken.

6.9.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor trillingen.

6.9.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.10 Lichthinder

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

6.10.1 Wettelijk kader

Kunstmatige verlichting kan hinder veroorzaken. Op veel locaties wordt gebruik gemaakt van kunstmatige verlichting, zoals langs (autosnel)wegen, in woonkernen, op industrie- en bedrijventerreinen, bij glastuinbouwbedrijven en op sportterreinen. De hinder hangt af van de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting. Er zijn vier soorten negatieve effecten van kunstmatige verlichting te onderscheiden, namelijk hinder voor de mens, hinder langs wegen, verstoring van de natuur en horizonvervuiling. Onder de Omgevingswet zijn met name de gemeenten en provincies aan zet om lichthinder te reguleren.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geen rijksinstructieregels voor lichthinder. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moten afwegen. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor lichthinder bij sportvelden bevat de bruidsschat specifieke regels.

In bepaalde gebieden kan het van belang zijn om lichthinder, verstoring door licht en horizonvervuiling op te nemen in de omgevingsvisie. Bijvoorbeeld rond lichtgevoelige natuurgebieden, voor kassengebieden of grootschalige bedrijventerreinen. De visie kan beleid bevatten om de lichthinder, verstoring of horizonvervuiling terug te dringen. Een gemeente kan zelf bepalen of lichthinder, verstoring of horizonvervuiling een (of meer) thema's is (zijn) in de gemeentelijke omgevingsvisie.

In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Een gemeente kan zelf bepalen of ze regels ter voorkoming van lichthinder wil stellen in het omgevingsplan. Bij het opstellen van het omgevingsplan vindt een afweging plaats of er regels nodig zijn om lichthinder en verstoring van de natuur te voorkomen. De gemeente Deventer heeft in haar omgevingsplan specifieke regels opgenomen voor lichthinder bij sportvelden.

6.10.2 Beoordeling

In paragraaf 4.2 is reeds toegelicht dat het plangebied gelegen is in een gebied wat in de provinciale omgevingsverordening is aangeduid als 'Donkerte'. Overijssel kent gebieden waar het 's nachts nog echt donker is. Deze donkerte is een te koesteren kwaliteit. Lichthinder verstoort namelijk het dag- en nachtritme en daarmee het welzijn van mens en dier. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar ze bij ontwikkelingen liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Het planvoornemen vormt geen belemmering voor deze ambitie.

In het definitieve bouwplan wordt rekening gehouden met lichthinder en wordt kunstlicht selectief gebruikt. Hiermee blijft het karakter van het gebied behouden.

6.10.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor lichthinder.

6.10.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.11 Windhinder

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

6.11.1 Wettelijk kader

Naast nuttig (windenergie) kan wind ook hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. De mate van wind bepaalt of er sprake is van windhinder of niet. Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen. Daarbij is dan sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. Stedenbouwkundige oplossingen kunnen windhinder voorkomen.

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. De gemeente kan de gevolgen van windhinder bijvoorbeeld beperken door regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan.

6.11.2 Beoordeling

Het aspect windhinder is niet relevant in het kader van het planvoornemen. In het plangebied worden grondgebonden woningen mogelijk gemaakt, met een maximale bouwhoogte van maximaal 8 meter.

6.11.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor windhinder.

6.11.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.12 Magneetvelden

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

6.12.1 Wettelijk kader

Op 21 april 2023 is het herijkte voorzorgbeleid magneetvelden bij elektriciteitsvoorzieningen in werking getreden. Het doel van het voorzorgbeleid magneetvelden is om, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te voorkomen dat burgers (volwassenen en kinderen) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van de elektriciteitsinfrastructuur. Magneetvelden zijn mogelijk van invloed op de gezondheid van omwonenden.

Het voorzorgbeleid is gericht op het beperken van (de blootstelling aan) magneetvelden afkomstig van 50 hertz wisselspanningscomponenten in het elektriciteitsnet. De volgende netcomponenten vallen onder het voorzorgbeleid:

- bovengrondse hoogspanningsverbindingen, aangeduid als hoogspanningslijnen, met een spanning van 50 kV of hoger
- ondergrondse hoogspanningsverbindingen, aangeduid als hoogspanningskabels, met een spanning van 50 kV of hoger
- hoogspanningsstations, waarbij de hoogste spanning op het station 50 kV of hoger is
- middenspanningsstations, ook aangeduid als transformatorhuisjes, waarbij de hoogste spanning op het station tussen de 3 en 50 kV ligt (dus lager is dan 50 kV)

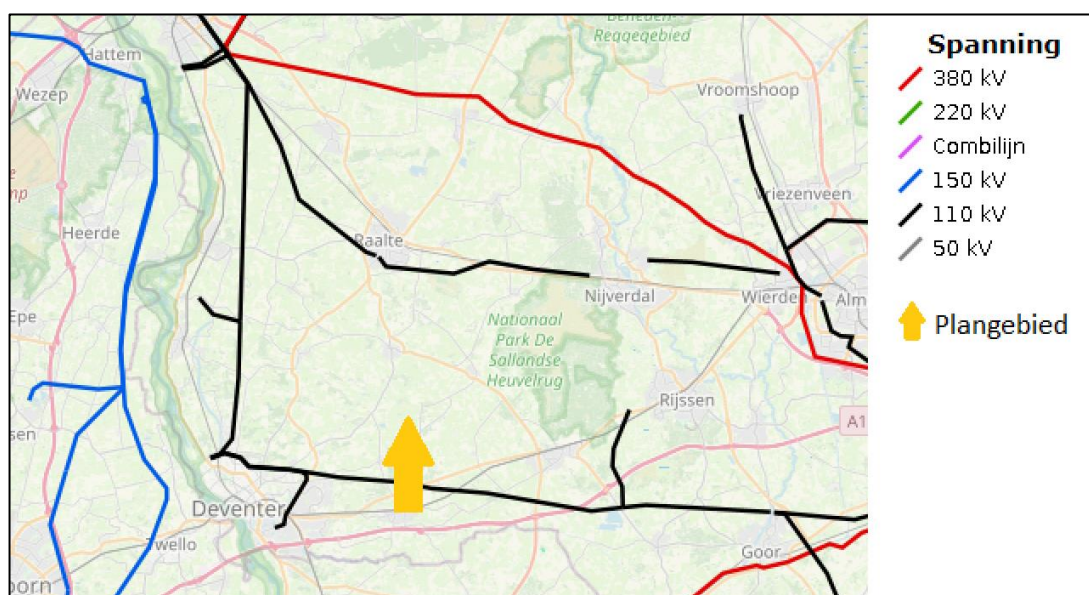
Opstijgpunten (de overgang tussen een bovengrondse en ondergrondse verbinding) gelden als onderdeel van de hoogspanningslijn.

Onder gevoelige bestemmingen wordt in het beleidsadvies verstaan: gebouwen in de magneetveldzone waarin mensen langdurig kunnen verblijven. Onder langdurig verblijf wordt verstaan: een dagelijks verblijf gedurende minimaal een jaar met een verblijftijd van minimaal 14-18 uur per dag. Voor het bepalen of het voorgenumen nieuwe gevoelige gebouw in de magneetveldzone ligt, wordt uitgegaan van het voorgenumen bouwvlak van het gebouw.

Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft een Netkaart van de bestaande hoogspanningslijnen gepubliceerd. In deze Netkaart staat een afstand aangegeven ten opzichte van de bestaande hoogspanningslijnen. Wanneer er een voornemen is om binnen de afstanden van de Netkaart nieuwe gevoelige gebouwen mogelijk te maken, dan is het advies aan het bevoegd gezag om, in overleg met de netbeheerder, de magneetveldzone van de betreffende bovengrondse hoogspanningslijn te (laten) berekenen.

6.12.2 Beoordeling

Ten behoeve van het planvoornemen is de Netkaart van het RIVM geraadpleegd. Op circa 4,5 kilometer ten zuiden en op circa 8,5 kilometer ten noorden van het plangebied bevinden zich de dichtstbijzijnde hoogspanningsverbindingen (110 kv), zoals te zien in onderstaande figuur. Het plangebied ligt daarmee op voldoende afstand, waardoor geen sprake is van magneetvelden.



Figuur 19 Uitsnede Netkaart RIVM (plangebied ter hoogte van gele pijl)

6.12.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor magneetvelden.

6.12.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.13 Bezinning

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

6.13.1 Wettelijk kader

Bezinning is een van de afwegingsaspecten voor de ruimtelijke kwaliteit. Bij bezinning gaat het niet om zonlicht in een gebouw: dat is het onderwerp daglichttoetreding. Hiervoor staan regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voldoende zonlicht op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk. Dit draagt bij aan een aangenaam verblijfsklimaat. Ook voldoende schaduw op deze plekken is wenselijk, zodat mensen in de steeds hetere zomers ook de schaduw kunnen opzoeken.

Een toename van schaduw – door beplanting, nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen – kan ongewenst zijn. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat er voldoende bezinning en schaduw is en blijft. Stedenbouwkundige oplossingen kunnen zorgen voor voldoende zonlicht en schaduw.

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Het ligt voor de hand dat de gemeente bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen het aspect zonlicht betreft. Dit omdat de oorzaak én de oplossing van schaduwwerking en voldoende zonlicht vooral ligt bij lokale stedenbouwkundige keuzes. De gemeente kan bijvoorbeeld regels aan bouwwerken stellen in het omgevingsplan.

6.13.2 Beoordeling

Het aspect bezinning is niet relevant in het kader van het planvoornemen. De woningen hebben een bouwhoogte van maximaal 8 meter.

6.13.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor bezinning.

6.13.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.14 Onontplofte oorlogsresten

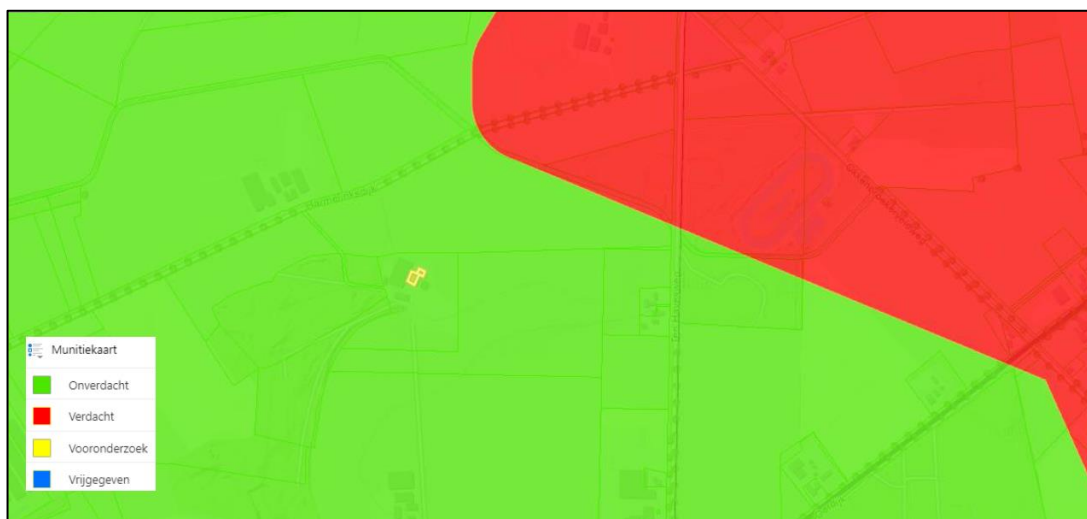
In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect onontplofte oorlogsresten.

6.14.1 Wettelijk kader

Sinds de Tweede Wereldoorlog kunnen er in de (water)bodem ontplofbare oorlogsresten aanwezig zijn (voorheen conventionele explosieven (CE) of niet-gesprongen explosieven (NGE)), zoals munitie, vliegtuigbommen, granaten en landmijnen. Hiermee moet men rekening houden bij werkzaamheden op of in de bodem. Wanneer werkzaamheden gepland zijn in een verdacht gebied, moet de initiatiefnemer rekening houden met de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de bodem.

6.14.2 Beoordeling

Enkele jaren geleden is een gemeentebreed vooronderzoek uitgevoerd naar onontplofte oorlogsresten (NGE's). Daarbij is het plangebied aangemerkt als 'onverdacht', zoals ze zien in onderstaande figuur. Er zijn geen aanwijzingen dat in het plangebied NGE's worden aangetroffen.



Figuur 20 Uitsnede kaart vooronderzoek onontplofte oorlogsresten

Indien er een toevallige vondst wordt gedaan, dan worden alle werkzaamheden stilgelegd en wordt contact opgenomen met de politie en de Veiligheidsregio IJsselland.

6.14.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor onontplofte oorlogsresten.

6.14.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.15 Kabels en leidingen

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

6.15.1 Wettelijk kader

Er kunnen planologisch relevante kabels en/of leidingen in de planlocatie liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. De locaties van deze leidingen worden aangegeven in het omgevingsplan als ze voorkomen in het gebied.

6.15.2 Beoordeling

In en nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor het planvoornemen.

6.15.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor kabels en leidingen.

6.15.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.16 Water en watersystemen

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

6.16.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.3, artikel 5.37 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen in het omgevingsplan, waaronder primaire waterkeringen en grote rivieren, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het rivierbed van de grote rivieren, moeten bij het toelaten van activiteiten een aantal waarborgen worden opgenomen, gericht op het beschermen van de waterbelangen.

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

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeenten op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kader voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

Provincie

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

De provincie werkt nauw samen met Waterschappen om haar ambities te realiseren. Hiervoor hebben de waterschappen eigen regionale waterbeheerplannen opgesteld. De Provinciale Staten hebben de wettelijke bevoegdheid tot het instellen en opheffen van waterschappen, tot regeling van hun gebied, taken, inrichting, samenstelling van hun bestuur en tot de verder reglementering van waterschappen. De manier waarop de waterschappen hun taak uitoefenen is onderhevig aan provinciaal toezicht doordat het waterbeheerplan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft. De provincie stelt de regels en de waterschappen doen de uitvoering van het waterbeheer.

Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta

Artikel 1 van de Waterschapswet bepaalt dat het Waterschap zorgt voor het watersysteem en zorgt voor het zuiveren van afvalwater. Eventueel kan nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld vaarwegbeheer.

De Omgevingswet en de daarop gebaseerde regelgeving geven bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen. Bovendien geldt de Waterschapsverordening niet als een op zichzelf staande regeling, maar draagt deze ook bij aan een maatschappelijk resultaat en het kunnen behalen van milieudoelen.

In de Waterschapsverordening zijn regels opgenomen over:

- aanwijzing en begrenzing van beperkingengebieden (waar bepalingen van toepassing zijn)
- normadressaat (tot wie de verordening is gericht)
- calamiteiten
- specifieke zorgplicht en maatwerkvoorschriften
- gegevens en bescheiden die bepaalde situatie verstrekt moeten worden
- beoordelingsregels voor de behandeling van vergunningaanvragen en algemene voorschriften omgevingsvergunning
- eigen werk of projectbesluit van het waterschap.

Waterbeheerprogramma

In het waterbeheerprogramma zijn de doelen en maatregelen voor de huidige beheerperiode vastgelegd en uitgewerkt in gebiedsuitwerkingen. Het plangebied is gelegen in het deelgebied Salland. Thema's, doelen en maatregelen zijn op het Sallandse gebiedsniveau uitgewerkt en gekoppeld aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het waterschap staat voor voldoende water en water van een goede kwaliteit. De waterpeilen, inrichting en onderhoud van het watersysteem worden afgestemd op de verschillende doelen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met klimaatverandering.

In de watertoets wordt ingegaan op de aspecten die genoemd zijn in het Waterbeheerprogramma, zoals welk overstromingsrisico in het plangebied geldt, en welk (oppervlakte)water in het plangebied aanwezig is. De watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

Gemeentelijk Rioleringsprogramma Deventer 2022-2026

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

- Een veilige woon-, verblijf en werkomgeving
 - Handhaving bescherming volksgezondheid
 - Handhaving goede leefomgeving
 - Voorkomen gevaar, overlast en hinder
- Een duurzame woon-, verblijf en werkomgeving
 - Duurzame bescherming van natuur en milieu

Doordat de wateragenda duidelijke thema's bevat, kunnen de waterpartners efficiënt en effectief samenwerken aan de watertaken. De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan.

In het Gemeentelijk Rioleringsprogramma is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten:

- *Zorgplicht stedelijk afvalwater:*
Onder de straat liggen door de hele gemeente honderden kilometers leidingen. Hiervoor zijn putten, straatkolken en honderden pompjes aangelegd. Het hele systeem zorgt er voor dat afvalwater bij de rioolwaterzuivering aan de Roland Holstlaan komt. Hier zorgt het waterschap voor de zuivering. Het gezuiverde water komt daarna in de IJssel. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de riolering.
- *Zorgplicht hemelwater:*
De Waterwet gaat ervan uit dat hemelwater schoon genoeg is om zonder zuiverende voorziening te lozen. De zorgplicht hemelwater legt de verantwoordelijkheid bij de perceelseigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen.
- *Zorgplicht grondwater:*
Volgens de wetgeving moet de gemeente voor nieuwe situaties structurele grondwaterproblemen voorkomen of beperken, voor zover dit niet onder de verantwoordelijkheid van waterschap of provincie valt. De zorgplicht grondwater benadrukt de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen voorkomen. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet kan zorgen voor voldoende ontwatering en overtollig grondwater moet afvoeren. De gemeente heeft de leiding als meerdere partijen betrokken zijn bij (dreiging van) een probleem.

6.16.2 Beoordeling

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

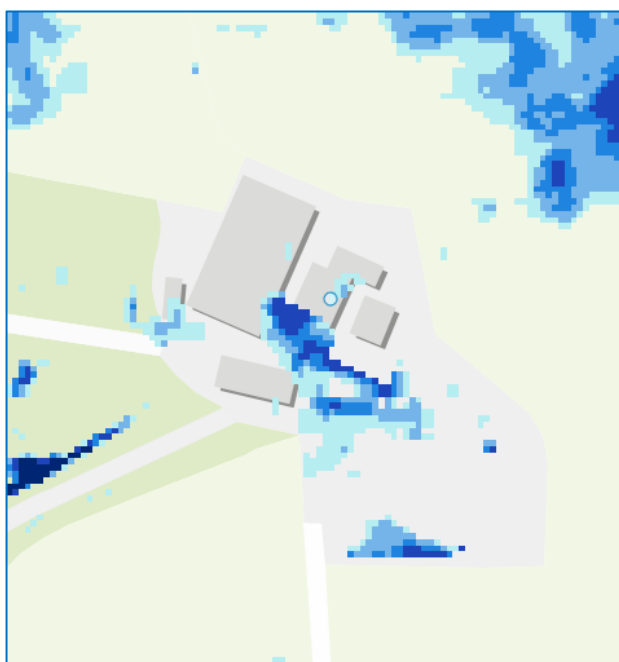
Van het waterschap Drents Overijsselse Delta op 13 maart 2024 een standaard waterparagraaf voor dit plan ontvangen. De informatie uit deze standaard waterparagraaf (opgenomen in de bijlage) is verwerkt in onderstaande paragraaf.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele. Het plangebied heeft een oppervlakte van 23.000 m². Het plangebied bestaat uit bebouwing, verharding en beplanting. De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van 1.962 m². De bestaande verharding heeft een oppervlakte van 1.485 m². Het oppervlak van de bestaande ruwvoeropslag is 1.800 m². Het totaal bebouwd en verhard oppervlak is daarmee 5.247 m².

Ondergrond en grondwater

De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP 10,5 m.
 De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit podzolgronden en gedeeltelijk uit dikke eerdgronden.
 De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op 80 cm onder het maaiveld. Echter binnen het plangebied is er een groot verloop van het GHG. (Let op: Door de aanwezigheid van slecht doorlatende (klei) lagen kunnen schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen.)
 Bij extreme neerslag wordt lokaal wateroverlast in of bij het plangebied verwacht.



Figuur 2 – kaartbeeld wateroverlast rond het plangebied (hevige bui: 70 mm/2 uur).

Oppervlaktewater

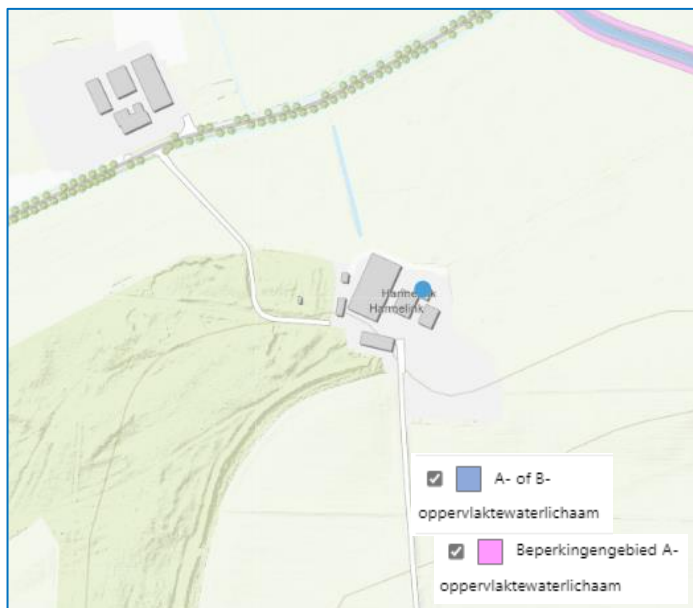
Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het plan ligt in het (deel)stroomgebieden Breebroeksleiding en Soestwetering (bovenloop). Binnen het plangebied liggen geen A-oppervlaktewaterlichamen of B-oppervlaktewaterlichamen die WDODelta beheert. Het plan ligt ook niet in een bergingsgebied van het waterschap. Het peilgebied bevat meerdere peilvakken en heeft een maximumpeil van NAP7,9 m. Dit peil is de instelhoogte bij een peilscheidend kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil, afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt neerslag, die in het plangebied valt, via de grond afgevoerd. De huidige bebouwing is aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Afvalwater

Het afvalwater wordt in de bestaande situatie afgevoerd via het rioolstelsel van de gemeente Deventer.



Figuur 1 - Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied.

Toekomstige situatie

Met het planvoornemen wordt de melkveehouderij aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele beëindigd en wordt de activiteit wonen mogelijk gemaakt. Hierbij worden de huidige landschapsontsierende bedrijfsbebouwing (1.406 m²) en de huidige bedrijfswoning gesloopt. Het voorhuis, de deel en de jongveestal blijven behouden en worden verbouwd tot twee afzonderlijke woningen met bijbehorende bijgebouwen. Ter plaatse van de te slopen bedrijfswoning wordt een nieuwe karakteristieke woning teruggebouwd. Ter compensatie van de sloop van de landschapsontsierende bebouwing kan, in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling, één woning met bijgebouw worden gerealiseerd. In totaal worden met het planvoornemen vier wooneenheden mogelijk gemaakt.

De woningen en bijbehorende bijgebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van 1.261 m². Het verhard oppervlak beslaat 1.050 m². Het totaal bebouwd en verhard oppervlak in de toekomstige situatie is daarmee 2.311 m². Ten opzichte van de huidige situatie, neemt het verhard oppervlak daarmee af met 2.936 m².

Hemelwater

In de toekomstige situatie bevindt zich meer dan 500 m² aan verharding in het plangebied. Dit kan effect hebben op de werking van het watersysteem in de omgeving van het plangebied. Het Waterschap gaat daarom graag tijdig in overleg over de wijze waarop in het plangebied wordt omgegaan met hemelwater dat afstroomt van het verhard oppervlak. Zo wordt wateroverlast nu en in de toekomst voorkomen. Dit geldt ook bij herstructurering. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. In het plangebied is in de toekomstige situatie 2.311 m² verhard oppervlak aanwezig. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van 2.311 m² x 0,08 = 184,9 m³ aanwezig moet zijn.

Met infiltratieboxen wordt het overtollig hemelwater van de nieuw te bouwen schuurwoning (D) en het bijbehorende bijgebouw (D1) afgevoerd, zoals toegelicht in het beeldkwaliteitsplan en het erf- en landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1 en 2. De te verbouwen karakteristieke boerderij (A) en het nieuw te bouwen voorhuis (C) worden voorzien van een rieten kap en de infiltratie van

hemelwater wordt geregeld middels een grindbak rondom de woningen. De waterberging van de woning in de te verbouwen varkensschuur (B) wordt geregeld middels de aanleg van een infiltratievijver/poel van 95 m². Deze kan als buffer dienen om overtollig water in regenachtige periodes op te vangen en vast te houden voor latere periode van droogte. Dit draagt bij aan de ecologische waarde van het plangebied en de nabije omgeving.

Afvalwater

Het afvalwater blijft in de toekomstige situatie afgevoerd worden via het rioolstelsel van de gemeente Deventer.

Aanleghoogte bebouwing

Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) adviseert het waterschap een aanleghoogte van de vloer van minimaal 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG).

Digitale watertoets

Ten behoeve van het planvoornemen is op 1 mei 2024 de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan kan de normale procedure gevolgd worden. Hiervoor is door het waterschap een uitgangspuntennotitie aangeleverd.

6.16.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor water en watersystemen.

6.16.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.17 Wegen, verkeer en parkeren

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

6.17.1 Wettelijk kader

De toename aan functies zorgt voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

6.17.2 Beoordeling

Met het planvoornemen wordt de melkveehouderij aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele beëindigd en wordt de activiteit wonen mogelijk gemaakt. Hierbij worden de huidige landschapsontsierende bedrijfsbebouwing (1.406 m²) en de huidige bedrijfswoning gesloopt. Het voorhuis, de deel en de jongveestal blijven behouden en worden verbouwd tot twee afzonderlijke woningen met bijbehorende bijgebouwen. Ter plaatse van de te slopen bedrijfswoning wordt een nieuwe karakteristieke woning teruggebouwd. Ter compensatie van de sloop van de landschapsontsierende bebouwing kan, in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling, één woning met bijgebouw worden gerealiseerd. In totaal worden met het planvoornemen vier wooneenheden mogelijk gemaakt.

Verkeer

Het plangebied wordt in zuidelijke richting ontsloten via de Bloemenkampsweg en in noordelijke richting via de Harmelinksdijk. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de meest recente CROW-publicatie, genaamd 'Toekomstbestendig parkeren, 381 (december 2018). De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In onderstaande tabellen is de verkeersgeneratie voor de bestaande en de toekomstige situatie weergegeven. Voor een agrarisch bedrijf is uitgegaan van maximaal 10 mvt/etmaal.

Verkeersgeneratie bestaande situatie		
<i>Functie</i>	<i>Verkeersgeneratie volgens CROW "toekomstbestendig parkeren 2018"</i>	<i>Maximale verkeersgeneratie 'buitengebied'</i>
Vrijstaande woning (1 woning)	Maximaal 8,6 mvt/etmaal	8,6 mvt x 1 woning = 8,6 mvt/etmaal
Agrarisch bedrijf	Maximaal 10 mvt/etmaal	10 mvt x 1 bedrijf = 10 mvt/etmaal
Totaal		18,6 mvt/etmaal

Verkeersgeneratie toekomstige situatie		
<i>Functie</i>	<i>Verkeersgeneratie volgens CROW "toekomstbestendig parkeren 2018"</i>	<i>Maximale verkeersgeneratie 'buitengebied'</i>
Vrijstaande woning (2 woningen)	Min: 7,8 mvt/etmaal Max: 8,6 mvt/etmaal	8,6 mvt x 4 woningen = 34,4 mvt/etmaal
Totaal		34,4 mvt/etmaal

Met het planvoornemen neemt het aantal verkeersbewegingen toe met 15,8 motorvoertuigen per etmaal. De woningen worden ontsloten via de uitritten aan de Bloemenkampsweg en de uitrit die uitmondt op de Harmelinksdijk. Hierbij is sprake van overzichtelijke en verkeersveilige ontsluitingsmogelijkheden, waarbij doorstromingsproblemen of verkeersonveilige situaties niet voorkomen.

Parkeren

De gemeente heeft parkeerbeleid opgesteld met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt daarom aangesloten bij de uitgangspunten uit de 'Nota 'Parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets'. Deze parkeernormen zijn geënt op landelijke parkeerkencijfers op basis van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Op basis van de gemeentelijke parkeernota gelden voor vrijstaande woningen de volgende gemiddelde parkeerbehoefte (inclusief bezoekersparkeren):

- 'koop, vrijstaand': 2,4 parkeerplaatsen per woning.

De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 4 woningen leidt tot een parkeerbehoefte van afgerond 10 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien. Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect 'parkeren' en er ter plaatse kan worden voorzien in de verwachte parkeerbehoefte.

6.17.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor wegen, verkeer en parkeren.

6.17.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp wegen, verkeer en parkeren geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

6.18 Inrichting buitenruimte

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

6.18.1 Wettelijk kader

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

6.18.2 Beoordeling

Bij de inrichting van de openbare buitenruimte in het plangebied wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking.

6.10.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor inrichting buitenruimte.

6.10.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.19 Milieubelastende activiteiten

Een inventarisatie naar de aanwezigheid van milieubelastende activiteiten, specifiek ten aanzien van bedrijven, in de directe omgeving van het plangebied (of andersom) is noodzakelijk. In een passage wordt aangegeven of ter plaatse voldoende afstand in acht wordt genomen ten opzichte van omliggende milieubelastende activiteiten. De VNG biedt met het (concept) 'servicedocument' een hulpmiddel waarmee kan worden ingeschat of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruikruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied inpasbaar is. De VNG-uitgave Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2022 kan worden gezien als de opvolger van de VNG-uitgaven Bedrijven en milieuzonering 2009.

6.19.1 Wettelijk kader

Met de komst van de Omgevingswet is de benadering en beoordeling van milieuaspecten breder geworden. Voorheen werd de brochure “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, 2009) gehanteerd. De VNG heeft inmiddels de staalkaart “Milieuzonering nieuwe stijl” (2019) opgesteld. Voor verschillende milieubelastende activiteiten zijn op basis van gemiddelde gegevens zones toegekend, die vervolgens weer zijn gekoppeld aan te hanteren richtafstanden tot de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Verder zijn indexen opgenomen voor bijvoorbeeld geluidproductieplafonds (GPP), risico's en verkeer. In het (concept) Servicedocument Activiteiten en Milieuzonering Omgevingswet (28 juni 2022) is dit nader toegelicht.

De VNG-uitgave ‘Milieuzonering nieuwe stijl’ uit 2019 is in 2022 omgezet voor toepassing onder de Omgevingswet en daarbij voorzien van de naam ‘VNG uitgave Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2022’. De nieuwe VNG-uitgave gaat over activiteiten als bedoeld in paragrafen 5.1.4.2 Bkl (Geluid door activiteiten) en 5.1.4.6 Bkl (geur), waarvoor instructieregels zijn opgesteld.

Het begrip ‘milieubelastende activiteit’ is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet gedefinieerd als een “activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit”. Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben, met uitzondering van ‘directe lozingen’ en wateronttrekkingsactiviteiten.

Met behulp van het servicedocument van de VNG dient geïnventariseerd te worden of ter plaatse voldoende afstand in acht wordt genomen ten opzichte van omliggende milieubelastende activiteiten, en andersom of een milieubelastende activiteit inpasbaar is.

6.19.2 Beoordeling

Met het planvoornemen worden meerdere milieugevoelige objecten mogelijk gemaakt. Daarom moet gekeken worden naar de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. De dichtstbijzijnde veehouderij (biologische melkvee- en vleesveehouderij) is gelegen aan de Harmelinksdijk 3/3a. De vervangende woning (C) is het meest nabij dit bedrijf gelegen, waardoor deze woning als toetsingspunt geldt. Voor het melkveebedrijf aan de Bloemenkampsweg 3 geldt de nieuwe schuurwoning (D) als toetsingspunt. Beide nabijgelegen bedrijven zijn te scharen onder ‘fokken en houden van rundvee’ (milieucategorie 3.2), waarbij geur de meest limiterende richtafstand is (100 meter).

Echter zijn in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) specifieke afstanden opgenomen, waar een bedrijf met dieren zonder geuremissiefactoren (melkrundvee) aan moet voldoen. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt. De gemeente Deventer heeft geen geurverordening vastgesteld waarin andere afstandsnormen zijn opgenomen.

Het realiseren van de beoogde woningen zal vanwege de afstand (minimaal 180 meter) geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie van omliggende agrarische bedrijven. In voorgaande paragrafen is reeds getoetst aan diverse gezondheidsaspecten zoals geluid, geur en trillingen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen nadelig gevolg heeft.

6.19.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor milieubelastende activiteiten.

6.19.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

HOOFDSTUK 7 BEPERKINGENGEBIEDEN

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

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

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones. Een beperkingengebied is in feite wat nu de (beschermings)zones onder de huidige wetgeving zijn en in veel gevallen omvat het beperkingengebied ook de locatie van de weg of het waterstaatswerk of object zelf.

Het plangebied aan de Bloemenkampsweg 5 is niet gelegen binnen een beperkingengebied. Er gelden dus geen regels over activiteiten.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Kaders

Economische uitvoerbaarheid

Met deze plantoelichting is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

De Memorie van toelichting geeft aan dat het voldoende is om, waar nodig met onderzoek, vast te stellen dat op voorhand aannemelijk is dat de functie binnen een redelijke termijn kan worden gerealiseerd. Alleen als evident is dat een functie binnen een redelijke termijn onuitvoerbaar is, moet het toedelen daarvan achterwege blijven. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

Als bij een project op voorhand onzekerheid bestaat over bovenstaande dan is het advies nader onderzoek te doen naar de economische uitvoerbaarheid en de resultaten daarvan op te nemen in deze plantoelichting.

Kostenverhaal

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

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

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

8.1.2 Beoordeling

Met dit omgevingsplan wordt een aangewezen bouwactiviteit mogelijk gemaakt waarvoor kostenverhaal verplicht is.

Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin alle verplicht te verhalen kosten worden verhaald.

8.1.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit worden vier wooneenheden aan de Bloemenkampsweg 5 in Lettele mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

8.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

8.2 Vergunningen en handhaving

8.2.1 Kaders

Planregels moeten toetsbaar en handhaafbaar zijn. Toetsing aan de regels kan preventief. Een bepaalde activiteit wordt dan in het omgevingsplan alleen toegestaan als deze vooraf aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd. Met een vergunningstelsel kan in het omgevingsplan het college de bevoegdheid gegeven worden om af te wijken van het plan. Dit onder bepaalde in het plan opgenomen beoordelingsregels. Naast een toetsing vooraf kan ook repressief getoetst worden, dus achteraf. Dit is aan de orde als feitelijk in overtreding met de planregels wordt gehandeld. Zo nodig kan handhavend worden opgetreden.

Redenen voor preventief toetsen in de vorm van een vergunningplicht kan onder andere zijn:

- een kwalitatief omschreven planregel, welke die veel ruimte geeft voor beoordeling,
- de noodzaak tot (nader) onderzoek,
- de noodzaak tot inwinnen van advies bij een deskundige instantie, zoals bijvoorbeeld de welstandscommissie, en/of een ander bestuursorgaan,
- de potentiële gevolgen voor de omgeving.

Een concrete, objectieve normstelling bij een planregel zou reden kunnen zijn voor uitsluitend een toetsing achteraf.

Algemeen uitgangspunt bij het opstellen van het definitieve Deventer omgevingsplan is bestaande kaders beleidsarm over te zetten. Op basis daarvan worden de vergunningplichtige activiteiten zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege overgenomen in het definitieve plan.

8.2.2 Beoordeling

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is het algemene uitgangspunt gevolgd.

8.2.3 Uitgangspunten omgevingsplan

Aangesloten is bij het vergunningstelsel uit het omgevingsplan van rechtswege.

HOOFDSTUK 9 JURIDISCHE ASPECTEN

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De beoogde ontwikkeling aan de Bloemenkampsweg 5 is in strijd met het tijdelijke deel, onderdeel uitmakende van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Deventer’, waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22e van het omgevingsplan.

9.1 Artikelsgewijze toelichting

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Deventer. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling van de Bloemenkampsweg 5 (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling van de Bloemenkampsweg 5.

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk zijn de begripsbepalingen, meet- en rekenbepalingen, een algemene verbodsbepaling, anti-dubbeltelregel en het toepassingsbereik opgenomen.

Hoofdstuk 2 - Gebruiksbeperkingen

In dit hoofdstuk zijn de specifieke gebruiksactiviteiten voor het plangebied opgenomen. Allereerst komen de algemene gebruiksregels aan bod, waarna de gebruiksactiviteiten voor ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’, ‘Natuur’ en ‘Wonen – Buitengebied’ volgen.

Hoofdstuk 3: Ruimtelijke bouwactiviteiten

In dit hoofdstuk zijn de algemene regels voor bouwactiviteiten opgenomen, alsmede bouwregels voor ‘Wonen’, voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde en voor paardenbakken buiten het bouwvlak.

Hoofdstuk 4: Aanwijzingen, beschermingszones, beperkingengebieden

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen ten behoeve van ‘Aanlegstelsel agrarisch met waarden’, ‘Waarde – Archeologie – 2’ en ‘Waarde – Archeologie – 4’.

Hoofdstuk 5: Beheer en onderhoud

In dit hoofdstuk zijn de algemene regels voor bouwactiviteiten opgenomen, alsmede bouwregels voor ‘Wonen’, voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde en voor paardenbakken buiten het bouwvlak.

Hoofdstuk 6: Overgangsbepalingen

In dit hoofdstuk zijn overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen, zodat de bestaande functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

HOOFDSTUK 10 BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

Het planvoornemen voor de Bloemenkampsweg 5 in Lettele leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 5, 6, 7, 8 en 9).

Gezien hetgeen uiteengezet is in voornoemde hoofdstukken, kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen nadelige effecten heeft op de fysieke leefomgeving en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegend is de ontwikkeling aanvaardbaar.