



Motivering wijzigingsbesluit

(TAM-)omgevingsplan Hoofdstuk 22l Loo Bettinkdijk
(ong.), gemeente Deventer

Inhoudsopgave van de motivering

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding tot wijzigen van het omgevingsplan	4
1.2	Ligging besluitgebied	4
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Beschrijving ontwikkeling.....	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beschrijving ontwikkeling: woningbouw Bettinkdijk - Loo	10
2.3	Beschrijving huidige planologische situatie.....	17
Hoofdstuk 3	Participatie	19
3.1	Inleiding.....	19
3.2	Participatie omgeving.....	19
3.3	Bestuurlijk overleg	19
3.4	Terinzagelegging	20
3.5	Conclusie	20
Hoofdstuk 4	Beleid en regelgeving	21
4.1	Rijksbeleid.....	21
4.2	Provinciaal beleid	21
4.3	Waterschap	29
4.4	Regionaal beleid.....	31
4.5	Gemeentelijk beleid	33
Hoofdstuk 5	Fysieke leefomgeving	42
5.1	Archeologie	42
5.2	Bodemkwaliteit	44
5.3	Cultuurhistorische waarden.....	46
5.4	Ecologie	47
5.5	Geluid	51
5.6	Geur.....	57
5.7	Gezondheid	59
5.8	Inrichting buitenruimte	62
5.9	Kabels en leidingen.....	63
5.10	Klimaat en duurzaamheid	64
5.11	Kwaliteit van de buitenlucht.....	65
5.12	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	66
5.13	Omgevingsveiligheid	68
5.14	Onontpofte oorlogsresten	71
5.15	Trillingen	72
5.16	Water en watersystemen.....	73
5.17	Wegen, verkeer en parkeren.....	80
5.18	Licht	82
5.19	M.e.r.-beoordeling	84
Hoofdstuk 6	Beperkingengebieden	86
6.1	Kaders	86
6.2	Beoordeling	86
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	87

7.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	87
7.2	Fasering	88
Hoofdstuk 8	Juridische aspecten	89
8.1	Planregels	89
8.2	Werkingsgebieden	89
8.3	Artikelsgewijze toelichting	90
Hoofdstuk 9	Belangenafweging en conclusie	96
Bijlagen bij de motivering		97
1.	Quickscan archeologie	
2.	Verkennd bodemonderzoek	
3.	Quickscan natuurtoets	
4.	Aanvullend onderzoek dassen en vleermuizen	
5.	Onderzoek stikstofdepositie	
6.	Geluidonderzoek invloed VDH	
7.	Proces-Verbaal van Oplevering detectieonderzoek Ontploffbare Oorlogsresten	
8.	Proces-Verbaal van Oplevering opsporingsonderzoek Ontploffbare Oorlogsresten	
9.	Memo waterberging	
10.	Lichthinderonderzoek	
11.	Notitie m.e.r. beoordeling	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot wijzigen van het omgevingsplan

De gemeente Deventer is voornemens om aan de Bettinkdijk aan de oostzijde van het dorp Loo kleinschalige woningbouw te ontwikkelen. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat tot stand is gekomen op basis van een participatietraject met inwoners van Loo. Het plan omvat in totaal 12 woningen in diverse typologieën en voor verschillende doelgroepen: 9 rijwoningen, 2 twee-onder-één-kapwoningen en 1 vrijstaande woning, waaronder 4 woningen in de categorie goedkoop (starterswoningen) en 5 in de categorie betaalbaar. De toekomstige bewoners krijgen de mogelijkheid om samen de woningen te realiseren door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

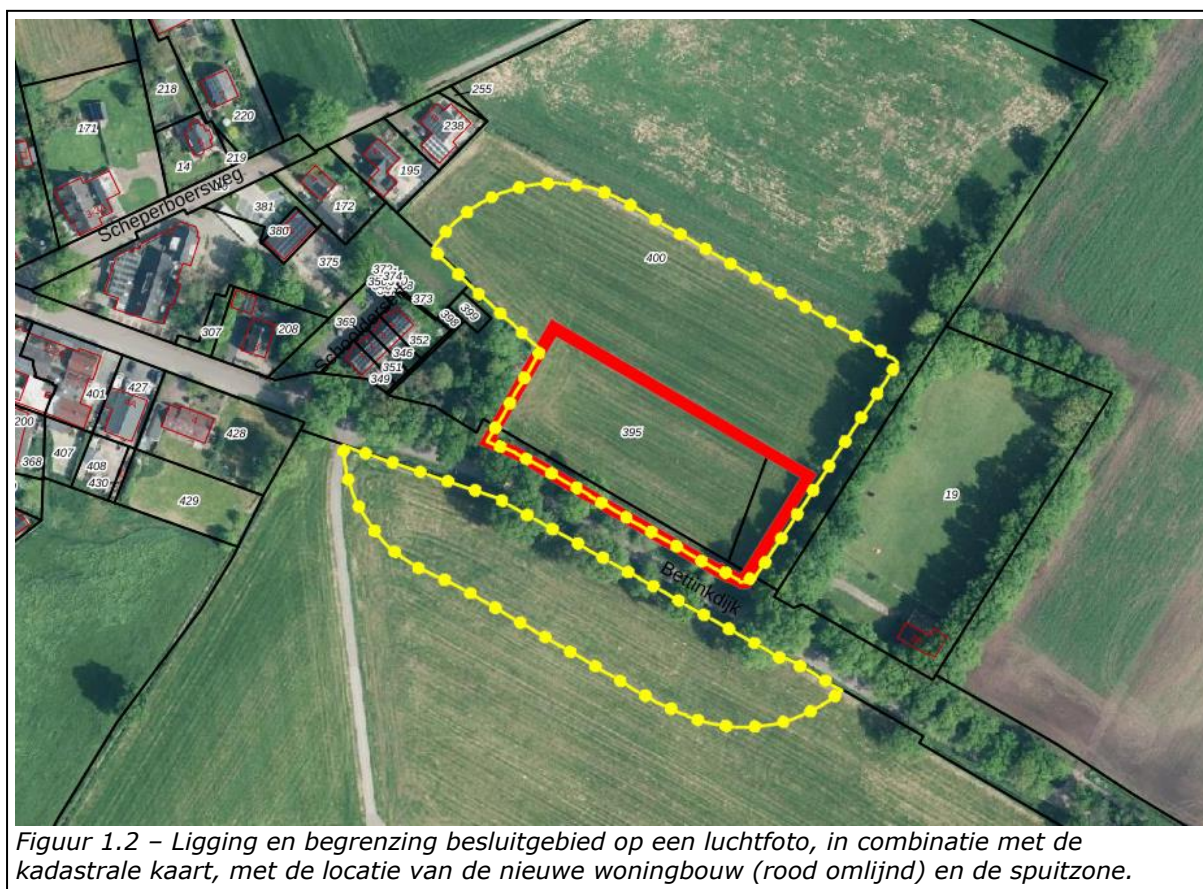
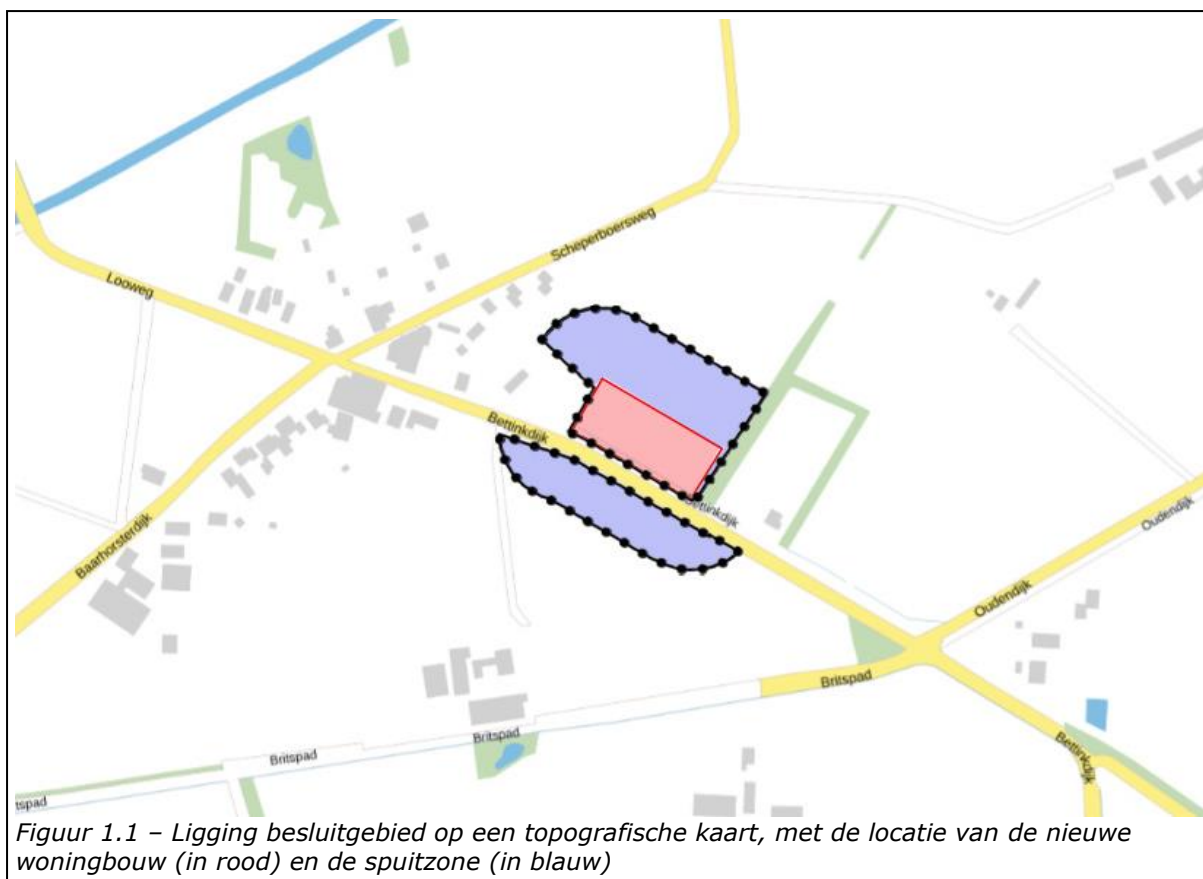
De woningbouw vloeit voort uit de 'Routekaart Loo – Wonen en voorzieningen' die na een uitvoerig participatieproces in december 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarin is opgenomen dat het een belangrijke ambitie voor Loo is om jongeren en gezinnen uit Loo én het buitengebied de mogelijkheid te geven in Loo te kunnen blijven wonen. Er is voor deze groep te weinig aanbod van betaalbare woningen en dat vraagt om de bouw van goedkope woningen voor starters en daarnaast betaalbare woningen waar die starters vervolgens weer naar door kunnen stromen. Door die woningbouw te clusteren bij de kern Loo wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp. De locatie aan de Bettinkdijk is in de routekaart opgenomen als voorkeurslocatie voor woningbouw.

De woningbouw is planologisch niet mogelijk op grond van het geldende omgevingsplan van de gemeente Deventer. Daarom wordt het omgevingsplan gewijzigd om dit project mogelijk te maken. Voorliggend wijzigingsbesluit, dat is vormgegeven als een TAM-omgevingsplan, voorziet hierin.

1.2 Ligging besluitgebied

Het nieuwe woongebied komt aan de Bettinkdijk aan de oostzijde van het dorp Loo en heeft betrekking op het weiland tussen de woningen aan het Schoolderserf en het terrein van hondensportvereniging VDH Kringgroep Salland. Het woongebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Bettinkdijk en aan de noordzijde door agrarische gronden. Het gebied is kadastraal bekend onder (voormalige) gemeente Bathmen, sectie F, perceelnummer 395 en sectie G, perceelnummer 248 (gedeeltelijk). Het woongebied krijgt een totale oppervlakte van ca. 4.059 m². De ligging en begrenzing van het nieuwe woongebied is weergegeven in de figuren 1.1 en 1.2.

Het besluitgebied van het voorliggende TAM-omgevingsplan omvat echter niet alleen de gronden van het beoogde nieuwe woongebied, maar ook omliggende agrarische gronden die binnen 50 meter afstand van het nieuwe woongebied liggen in verband met een regeling die in het omgevingsplan moet worden opgenomen voor de spuitzone van deze gronden vanwege de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Op deze gronden blijft de geldende agrarische bestemming van kracht, maar hieraan wordt een regeling toegevoegd voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen ter bescherming van het woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied. Vanwege de spuitzone bestaat het besluitgebied ook uit twee delen, een deel ten noorden en een deel ten zuiden van de Bettinkdijk. Ten zuiden van de Bettinkdijk liggen immers ook agrarische gronden binnen de 50 meter-zone, terwijl het niet nodig is om de Bettinkdijk zelf in het besluitgebied op te nemen aangezien agrarisch gebruik daar niet mogelijk is. In de figuren 1.1 en 1.2 is de ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven.



Voor de volledigheid en omwille van de leesbaarheid van de voorliggende motivering wordt het volgende opgemerkt. In de volgende hoofdstukken van de motivering wordt regelmatig de term 'besluitgebied' gebruikt. Hiermee worden alleen de gronden bedoeld waarop het nieuwe woongebied wordt ontwikkeld, zoals aangegeven in de figuren 1.1 en 1.2. De gronden die binnen de spuitzone vallen worden daar dus niet onder begrepen, tenzij in de tekst anders is aangegeven.

1.3 Leeswijzer

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Beschrijving ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

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

Het huidige Loo is een relatief jong dorp. In 1912 werd hier een basisschooltje in gebruik genomen voor het buitengebied van Bathmen. Het dorp lag tot dan toe dicht bij Bathmen. Er ontwikkelde zich een 'nieuw Loo' doordat de bewoners zich rond de nieuwe school gingen vestigen, een kern in lintvorm opgezet naar vier richtingen. Zo ontstond het huidige kruispunt dorp Loo, langs de Looweg - Bettinkdijk en Baarhorsterdijk - Scheperboersweg. De kern Loo bestaat niet alleen uit woningen. Naast de genoemde basisschool zijn in Loo ook buurthuis het NaoberLOOKaal, een restaurant en enkele bedrijven gevestigd.



Figuur 2.1 – Luchtfoto Loo. De kruispuntstructuur is duidelijk zichtbaar evenals de Oude Schipbeek aan de noordzijde (bron: Gemeente Deventer)

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



Figuur 2.2 – De lintbebouwing van Loo (bron: Stedenbouwkundig plan)

De nieuwe woningbouwlocatie ligt aan de oostzijde van de huidige kern Loo, ten noorden van de Bettinkdijk. Thans zijn de gronden op de locatie in gebruik als landbouwgrond, in de vorm van weiland. Er is geen bebouwing, verharding of opgaande beplanting op de locatie aanwezig.

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



Figuur 2.3 – Bestaande situatie woningbouwlocatie (bron: Stedenbouwkundig plan)



Figuur 2.4 – Huidige situatie woningbouwlocatie gezien vanaf de Bettinkdijk in oostelijke richting (bron: Stedenbouwkundig plan)

2.2 Beschrijving ontwikkeling: woningbouw Bettinkdijk - Loo

De ontwikkeling bestaat uit een kleinschalige uitbreiding van het dorp Loo in oostelijke richting. Aan de Bettinkdijk worden 12 nieuwe woningen gerealiseerd in een erf-opzet. Voor de uitbreiding van Loo is er naar verschillende locaties gekeken met als uitgangspunt dat de kern compact blijft en het ruimtelijk karakter van het organisch gegroeide Loo overeind blijft. Versterking van de huidige structuur van lintbebouwing speelt hierbij een grote rol.

Er is onderzocht welke locaties het best aansluiten op de historische ontwikkeling van de kern, waar die landschappelijk ingepast kunnen worden en de kwaliteit van de kern kunnen versterken en welke plekken weinig of geen ruimtelijke beperkingen hebben om te bouwen. Op basis van de verkenning is de locatie aan de Bettinkdijk gekozen als eerste uitbreidingslocatie. Deze locatie sluit aan bij een eerder gerealiseerd project, starterswoningen aan de Schoolderserf.

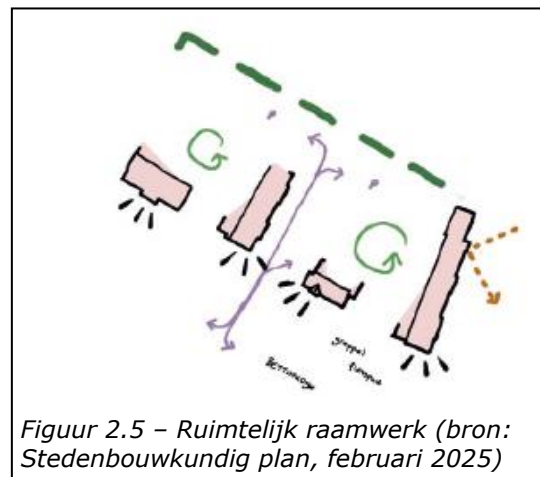
De uitbreiding van Loo, als klein dorp in het buitengebied, is niet vanzelfsprekend en er is daarom bijzondere aandacht aan de ruimtelijke kwaliteit geschonken om het project in te passen in de omgeving. Naast aansluiten bij de lokale behoefte en doelgroepen is dat een belangrijk uitgangspunt voor het project.

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

De gemeente heeft de gronden op de woningbouwlocatie verworven omdat zo beter regie gehouden kan worden op het proces (bouw met CPO- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) alsook de woningtypes en het uitgiftetempo.

2.2.1 Het ruimtelijk kader

Het stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding gaat uit van een ruimtelijk kader dat passend is bij de ligging tussen buitengebied en dorp. Het lint en de landelijke sfeer vormt de basis en de opzet van een (boeren)erf dient als streefbeeld. Een goede landschappelijke inpassing aan de achterkant, doorzichten naar het landschap aan de zijkanten en het respect voor de aangrenzende natuur zijn andere ruimtelijke uitgangspunten. De wateropgave vormt ook een belangrijk kader voor de ruimtelijke opzet. Verder speelt de afscherming van het geluid van de aangrenzende hondensportvereniging een belangrijke rol in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.



2.2.2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan vormt het ruimtelijk en programmatisch uitgangspunt voor het voorliggende omgevingsplan. Het stedenbouwkundig plan brengt de ruimtelijke kaders en het gewenste woningbouwprogramma bij elkaar.



Figuur 2.6 – Stedenbouwkundig plan (maart 2025)

De woningbouwlocatie ligt in het verlengde van de bestaande lintbebouwing aan de Bettinkdijk. De locatie is daarmee één van de entrees van Loo. De stedenbouwkundige structuur vraagt van een ontwikkeling op deze plek dat de woningen aan de Bettinkdijk-zijde met de voorzijde op die weg worden georiënteerd. Rijwoningen zijn voor de goedkopere woningen het voor de hand liggende woningtype, maar rijwoningen parallel aan de Bettinkdijk, passen niet in de stedenbouwkundig gewenste lint-opzet.

Door te kiezen voor een erf-opzet, met erven aan het lint, vormt de verkaveling wel een onderdeel van het lint. De uitstraling van erven met een hoofdgebouw en bijgebouwen biedt namelijk ruimte voor twee 'hoofdgebouwen' om zich te presenteren aan het lint en om rijwoningen als 'schuren' op een vanzelfsprekende manier een plek te geven door deze haaks op de weg te zetten. De gerealiseerde woningen aan het Schoolderserf ten westen van locatie zijn hiervan een mooi voorbeeld. Op deze wijze worden als het ware twee erven gecreëerd die aansluiten op de omgeving, waarbij de vrijstaande woning en de twee-onder-één-kap woningen de 'hoofdgebouwen' vormen. Het meest westelijke blok rijwoningen dient tegelijk ook als akoestische afscherming voor het terrein van de hondensportvereniging.

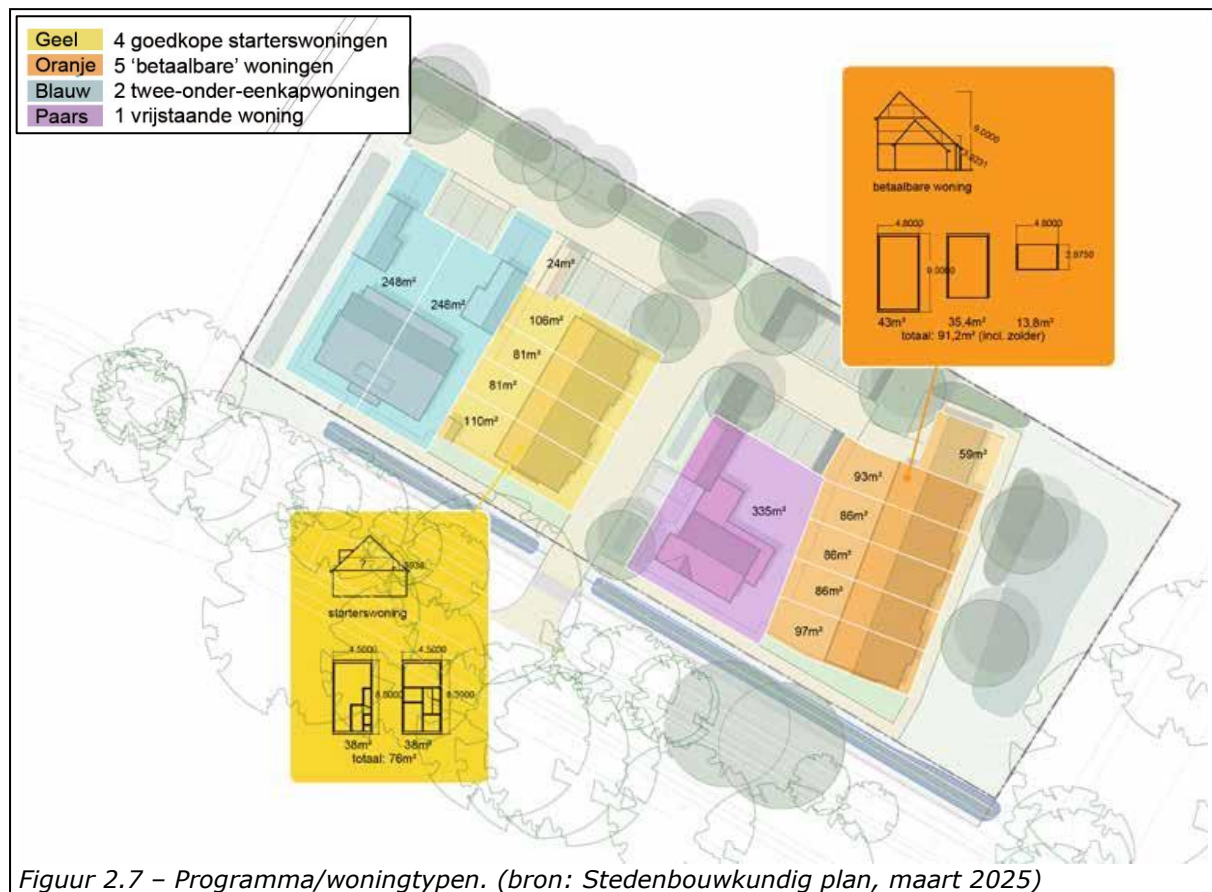
Er komt een centrale ontsluiting vanaf de Bettinkdijk in het midden tussen de 'erven' met parkeervoorzieningen achter de woningen. Daarmee blijft het parkeren uit het zicht en wordt de erf-opzet versterkt. Door de centrale ontsluiting kunnen ook de bestaande laanbomen langs de Bettinkdijk zoveel mogelijk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

Met de landschappelijke inpassing wordt een groene achterkant van het woongebied gerealiseerd. Omdat op de erven niet voldoende ruimte is, moet voldoende waterberging in het openbare gedeelte van de ontwikkeling worden gerealiseerd. De waterberging komt in de bestaande te verbreden sloot langs de Bettinkdijk en in nieuwe greppels/

wadi's in de groenzones in het woongebied. Aan weerszijden van het woongebied is sprake van zichtlijnen vanaf de Bettinkdijk over de groenzones naar het achterliggende landschap.

Programma

De ambitie is dat er vooral voor lokale woningzoekenden moet worden gebouwd. Op het schaalniveau van Loo gaat het om enkele woningen per jaar. Voorkomen moet worden dat die woningen te laat beschikbaar komen voor de lokale (jonge) woningvragers en zij om die reden alsnog uit Loo moeten vertrekken om een woning te vinden. Door de planologische ruimte voor woningbouw alvast te regelen kan snel ingespeeld worden op de vraag van dat moment.



Indicatief wordt gedacht aan de bouw van gemiddeld 2 tot mogelijk 4 woningen per jaar. Dat betekent dat een gefaseerde ontwikkeling het uitgangspunt is voor de locatie aan de Bettinkdijk. Doordat de gemeente de grond zelf uitgeeft, kan zij bijsturen als de behoefte wijzigt.

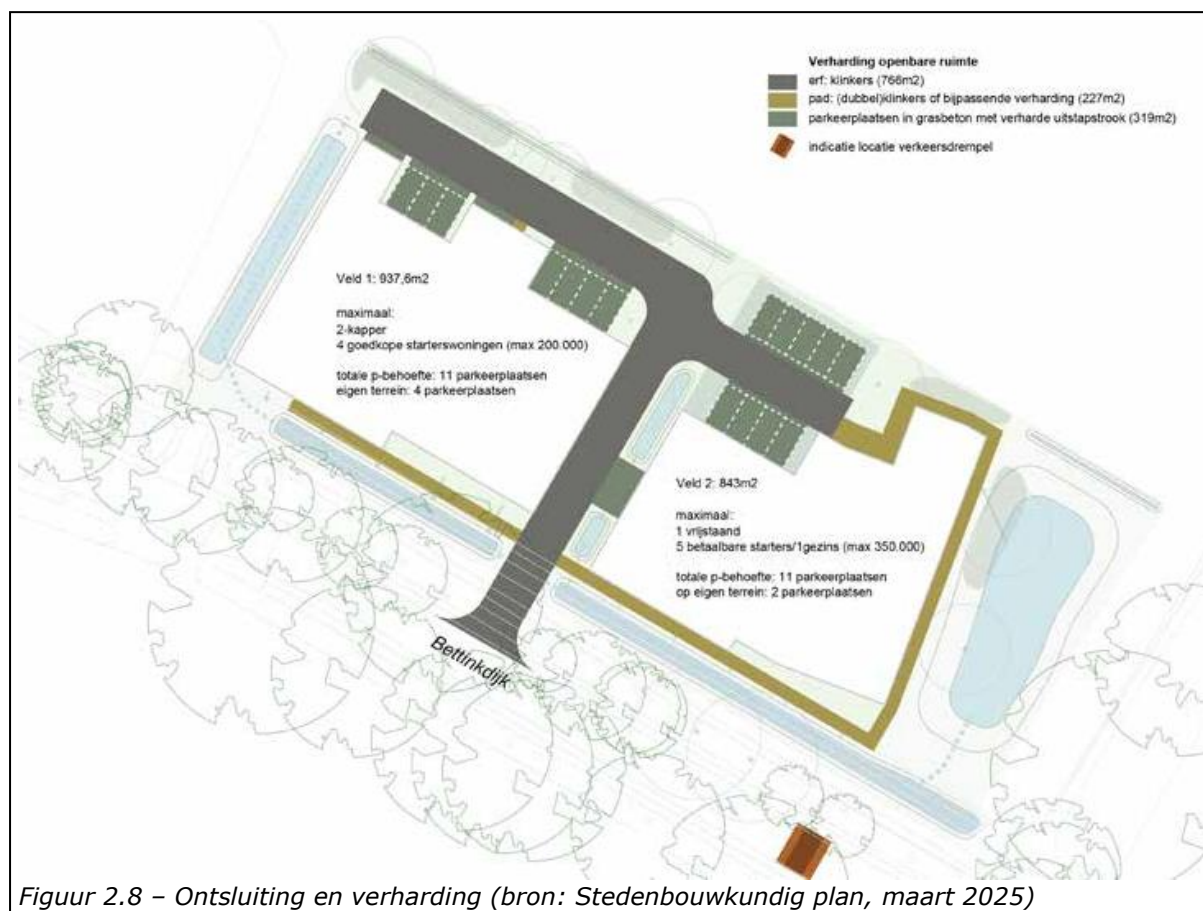
Het programma bestaat zoals eerder genoemd uit in totaal 12 woningen. Er worden drie verschillende woningtypologieën gerealiseerd met als hoofddoelgroepen starters en doorstromende starters oftewel jonge gezinnen.

Het gaat om koopwoningen: 3 dure koop (1 vrijstaande en 2 twee-onder-een-kap woningen), 5 betaalbare koop en 4 goedkope koop (rijwoningen). Als eerste zullen de 5 betaalbare koopwoningen aan de oostkant worden gerealiseerd. Zij vormen tevens de afscherming van het geluid van het terrein van de hondensportvereniging. De overige woningen hebben geen specifieke volgorde, echter er zal wel gestreefd worden naar de afronding van eerst het ene en dan het andere 'erf'.

Ontsluiting en verharding

Met de realisatie van de woningbouw wordt de kom van Loo uitgebreid en zal de komgrens worden verschoven, zodat de woningbouwlocatie binnen de bebouwde kom van Loo komt te liggen. Hierdoor zal op dit gedeelte van de Bettinkdijk ook de maximumsnelheid van 30 km/u gaan gelden. Ter hoogte van de nieuwe komgrens wordt een nieuwe verkeersdrempel aangelegd.

Met het oog op ruimtebeslag en veiligheid is voor één centrale ontsluiting in het midden van het woongebied gekozen. Zo ontstaat er slechts één kruising met de Bettinkdijk en het vrijliggende fietspad dat daarlangs loopt. Op die manier kunnen ook de meeste bestaande laanbomen langs de Bettinkdijk gehandhaafd blijven.



Figuur 2.8 – Ontsluiting en verharding (bron: Stedenbouwkundig plan, maart 2025)

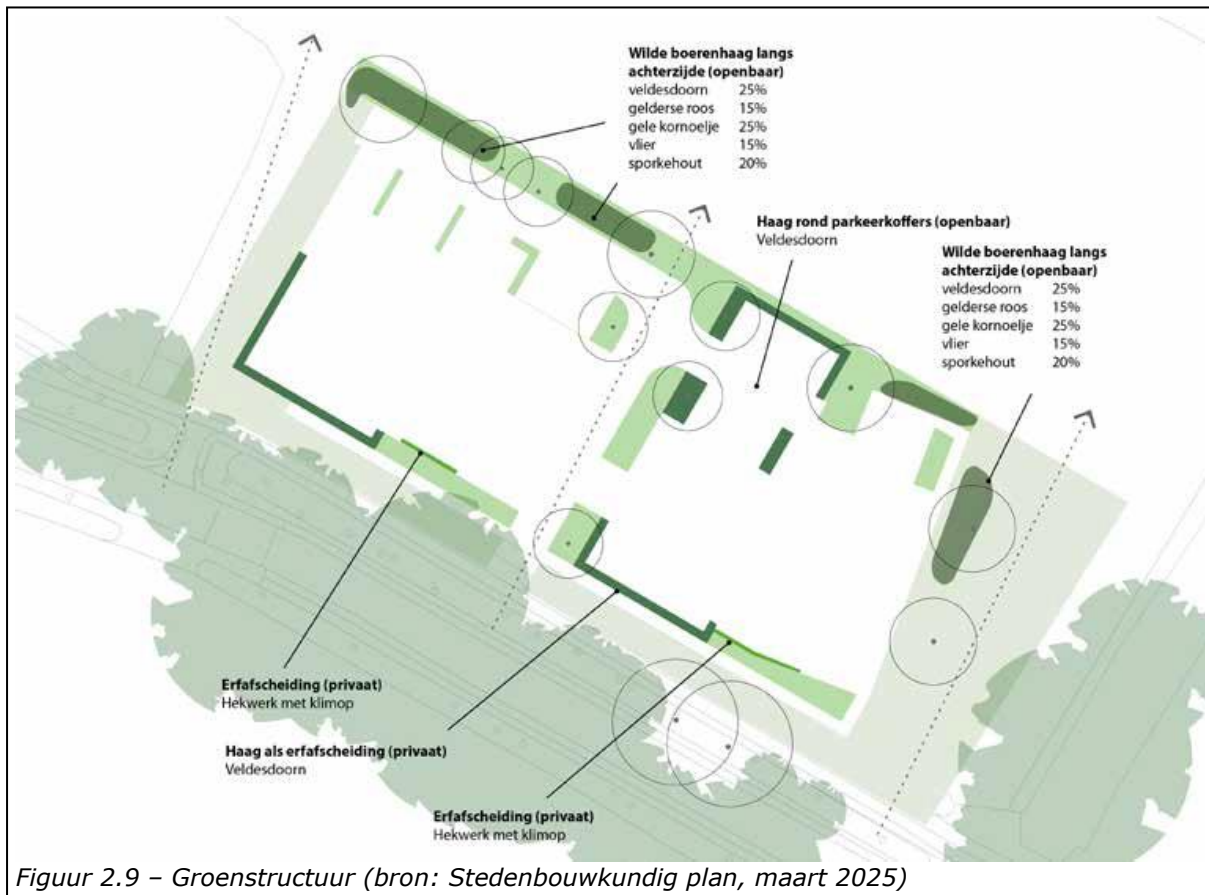
Bij de materialisering van de ontsluiting staat naast de uitstraling, het beeld van het (boeren)erf, duurzaamheid en klimaatadaptatie voorop. De rijbaan wordt gerealiseerd in (open) klinkerbestrating met waterbergende fundatie. Voor een eenduidig beeld als erf gaat de voorkeur ernaar uit om de voetpaden in dezelfde bestrating als de rijweg aan te leggen, of een type verharding dat daar goed bij aansluit. Loo kent geen trottoirs met 30×30-betontegels. Bij de parkeervakken wordt waterdoorlatende verharding, zoals grasbetontegels, toegepast.

Groen

Met de groenstructuur wordt aansluiting gezocht bij de tuinen en erven van lintbebouwing en boerenerven in de omgeving.

Aan de Bettinkdijk-zijde betekent dat lage hagen in combinatie met een (smalle) voortuin, zodat hier een relatief open beeld richting de weg ontstaat. Aan de achterzijde van het woongebied zullen dichte en hogere struikbegroeiing en bomen worden

afgewisseld met openingen, zodat het parkeren voor de omgeving zoveel mogelijk uit het zicht wordt onttrokken en lichtverspreiding grotendeels beperkt wordt, maar er vanuit het woongebied tussendoor wel zicht blijft op het open land. Hiervoor wordt langs de noordelijke rand van het woongebied een wilde boerenhaag aangelegd. Deze bestaat uit een mengsel van inheemse bomen en struiken. Ook direct rond de parkeerplaatsen worden ter afscherming hagen voorzien. Door de middenas en langs beide zijkanten van het woongebied blijven doorzichten naar het achterliggende landschap.

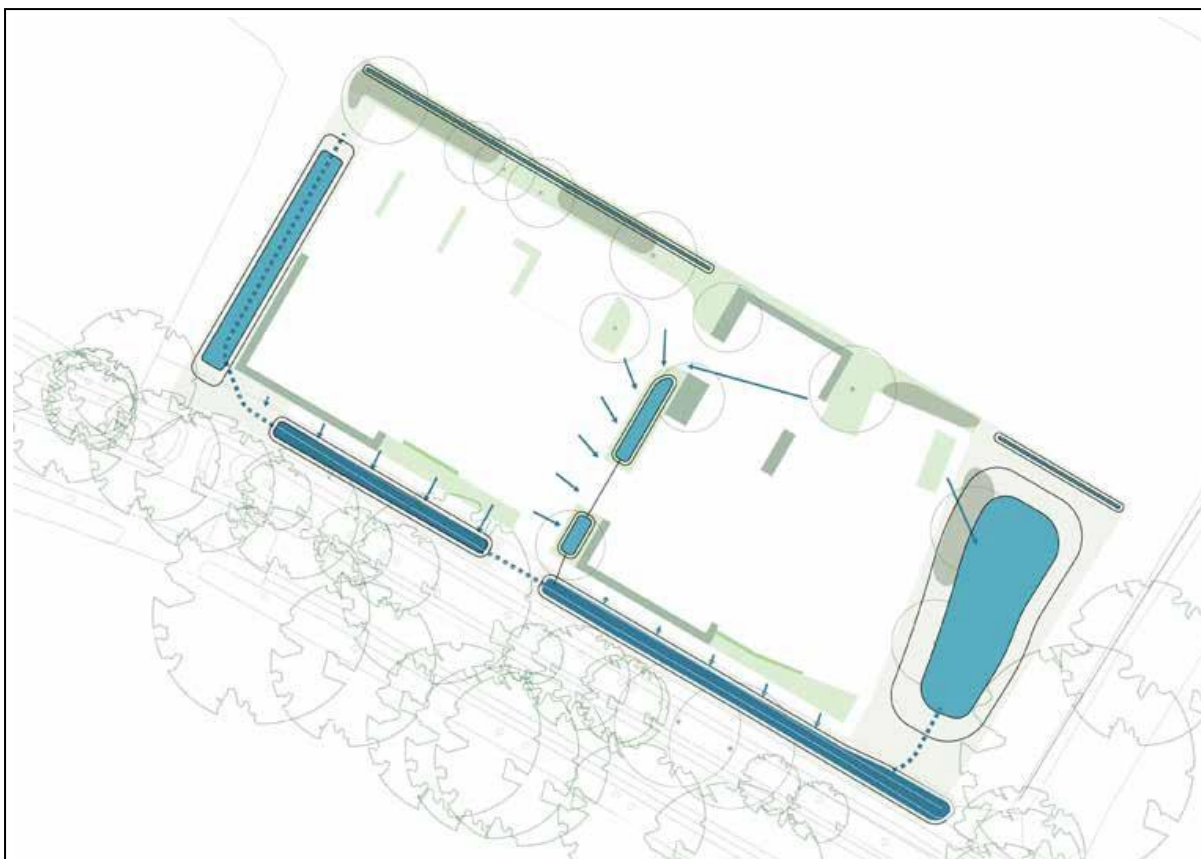


Figuur 2.9 – Groenstructuur (bron: Stedenbouwkundig plan, maart 2025)

Water

Er zijn greppels/wadi's in het woongebied voorzien om de wateropgave vorm te geven. Aan de noordzijde van het woongebied op de grens met de achterliggende agrarische gronden komt een relatief smalle greppel langs de boerenhaag en de brede groenzone. Langs de west- en oostkant en de centrale as zijn in de groenzones bredere greppels/wadi's gepland, waarbij de wadi aan de oostkant de grootste oppervlakte heeft. De bestaande greppel langs het fietspad in het zuiden van het woongebied wordt verbreed/verdiept om de capaciteit te verhogen.

Het overtollig regenwater wordt zoveel mogelijk naar de greppels/wadi's afgevoerd, waarin het kan infiltreren of vertraagd kan worden afgevoerd naar de vergrote greppel aan de zuidzijde van het woongebied. Om te garanderen dat de capaciteit binnen 48 uur weer beschikbaar is, en voor extreme buien waarbij de capaciteit onvoldoende is, komt er een overstortmogelijkheid naar de watergang aan de overzijde van de Bettinkdijk met debietbegrenzer. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 5.16 (Water en watersystemen).



Figuur 2.10 – Vormgeving waterstructuur (bron: Stedenbouwkundig plan, maart 2025)

2.2.3 Beeldkwaliteitsplan

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

In het BKP zijn de beeldkwaliteitseisen vastgelegd voor de bebouwing en openbare ruimte in het nieuwe woongebied. Deze eisen sluiten aan op de welstandscriteria die volgens de gemeentelijke welstandsnota gelden voor het welstandsgebied lintbebouwing. Het bestaande dorp Loo valt ook binnen dit welstandsgebied. Hieronder zijn de eisen uit het BKP samengevat weergegeven.

Beeldkwaliteitseisen percelen en bebouwing

Hoofdbebouwing aan het lint en schuurbebouwing

Landelijk en ingetogen karakter, maar duurzaam en representatief als hoofdwoning (vrijstaande woning en twee-onder-één-kap woningen) of schuurwoning (rijwoningen).

Dit komt onder meer tot uiting in:

- Kleur en materiaal, kapvorm en nokrichting van het dak;
- Kleur en materiaal, indeling en zichtzijden van de gevel;
- De plaats van de voordeur.

Bijgebouwen

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

- Kleur en materiaal, kapvorm en nokrichting van het dak;
- Kleur en materiaal van de gevel.

Verharding en groen

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

- Private oprit: grasbeton;
- Haag voortuin: haag, in een strook van ca. 1 m breed. Hoogte ca. 1m.
- Haag zijtuin: haag, in een strook van ca. 1 m breed. Hoogte vrij.
- Hederahekwerk: hoogte ca. 1,80 m.

In het BKP zijn de locaties van deze hagen en hederahekwerken aangegeven. In de regels van het omgevingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de realisatie en instandhouding van deze hagen en hederahekwerken zeker te stellen.

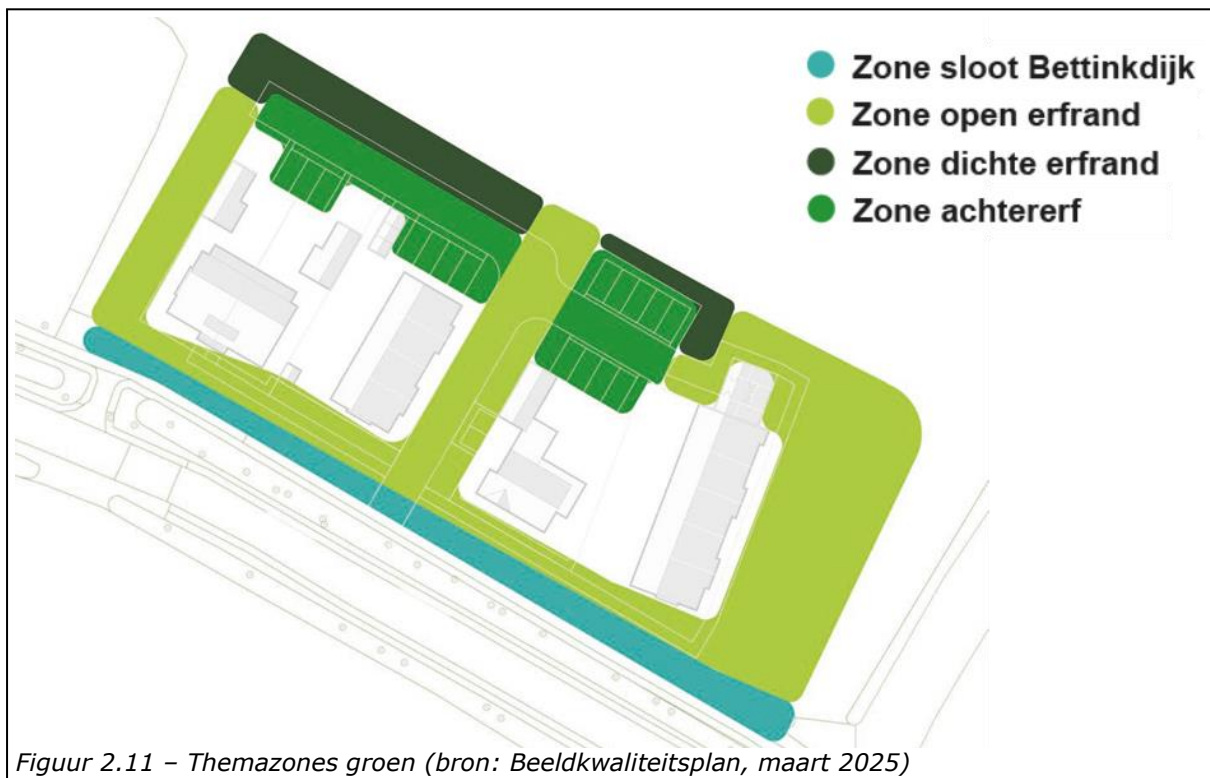
Beeldkwaliteitseisen openbare ruimte

Verharding

Loo is een klein buurtschap met relatief weinig verschillende verhardingen in de openbare ruimte. Het is passend om ook hier het aantal soorten te beperken, en (deels) aan te sluiten op de verharding bij het naastgelegen 'Schoolderserf' of het NaoberLOOKaal. Met het oog op klimaatadaptatie wordt hier voor de parkeerplaatsen ingezet op grasbeton-verharding. In het BKP zijn eisen opgenomen voor materiaal en kleuren van de rijweg, voetpaden en parkeerplaatsen.

Themazones groen

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



Figuur 2.11 – Themazones groen (bron: Beeldkwaliteitsplan, maart 2025)

- Zone sloot Bettinkdijk: Huidige sloot aanpassen, maar uitstraling zoveel mogelijk behouden. Sloot langs bomenlaan.
- Zone open erfrand: Bloemrijk gras met wadi's en taluds richting hoger gelegen

woongebied. Hier kan wel lagere begroeiing (waar een volwassen persoon overheen kan kijken) of een solitaire boom staan.

- Zone dichte erfrand: Zomen van hogere struiken (tot ca. 2 m) met een aantal bomen, passend bij een boerenerf.
- Zone achtererf: (Blok)hagen rond parkeerplaatsen, waardoor de auto's en verharding zoveel mogelijk uit het zicht staan en liggen.

2.3 Beschrijving huidige planologische situatie

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

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

2.3.1 Geldende bestemmingsplannen

Voor het besluitgebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- 'Buitengebied Deventer' (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juni 2012), in combinatie met 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 maart 2016 en geheel onherroepelijk vanaf 1 maart 2017).
- 'Parapluherziening standplaatsen en warenmarkten' (vastgesteld 30 januari 2013).
- 'Parapluherziening kleinschalige kinderopvang' (vastgesteld op 22 juni 2016).
- 'Parapluherziening parkeereisen' (vastgesteld op 11 april 2018).
- 'Parapluherziening particuliere zonnepanelen Buitengebied' (vastgesteld op 7 juli 2021).

Voor de duiding van het planologische regime van het besluitgebied is met name het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' (incl. 1^e herziening) relevant. Hieronder zijn deze bestemmingsplannen toegelicht.

Buitengebied Deventer (incl. 1^e herziening)

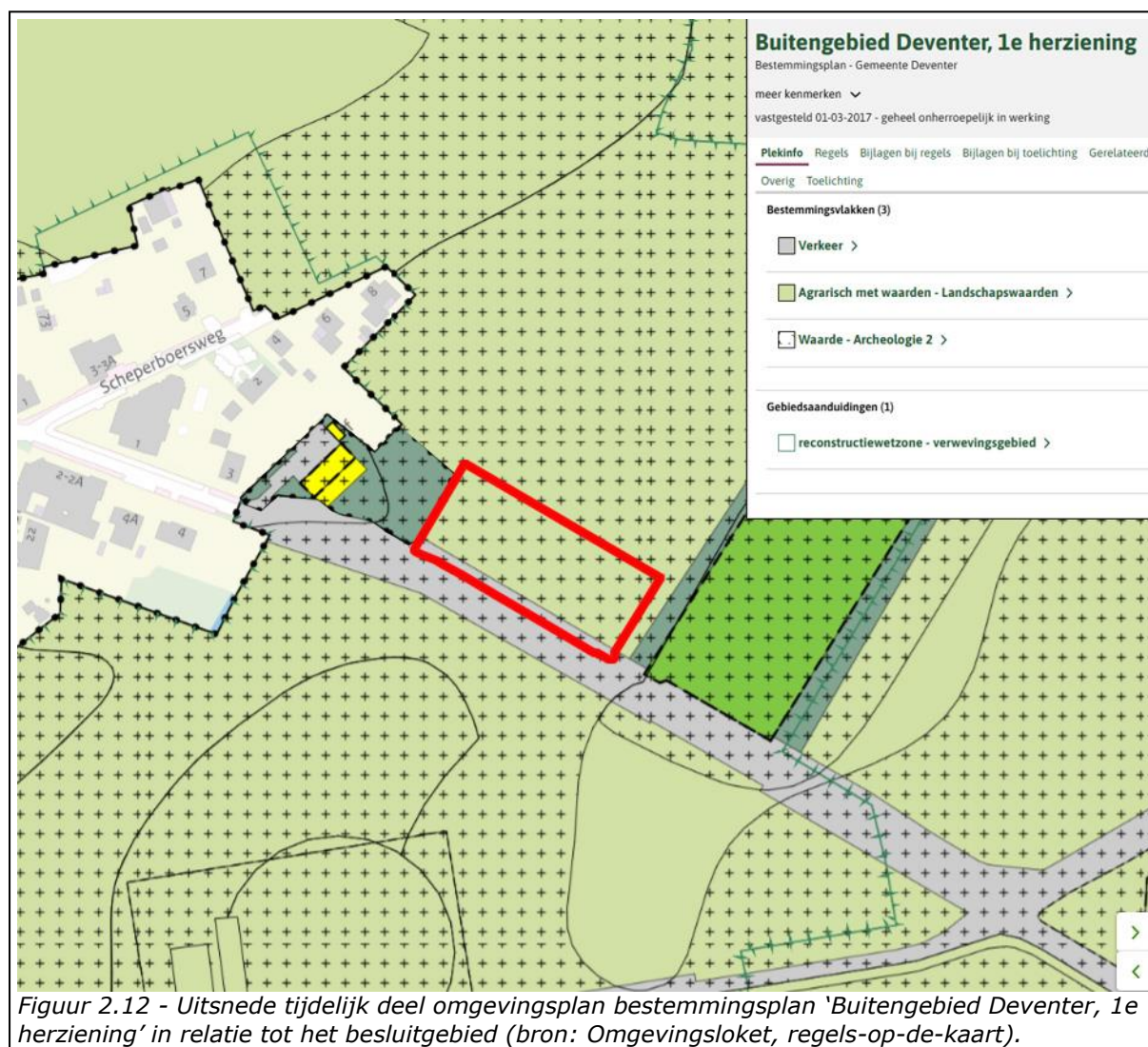
Het gehele besluitgebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' (incl. 1^e herziening). In figuur 2.12 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij dat bestemmingsplan opgenomen. Het besluitgebied wordt op deze afbeelding aangeduid met een rode omlijning. Het besluitgebied heeft hierin de volgende bestemmingen:

- **'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'** (artikel 4 van de regels). Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen, alsmede voor het behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen). Gebouwen zijn niet toegestaan vanwege het ontbreken van een bouwvlak.
- **'Verkeer'** (artikel 17 van de regels). Deze gronden zijn bestemd voor wegen, opstelstroken, busstroken en voet- en fietspaden en daarbij behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, taluds, bruggen, duikers, groen en water. Op deze gronden mogen alleen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De inhoud van een gebouw mag niet meer dan 25 m³ bedragen.

Er is één gebiedsaanduiding van toepassing op het besluitgebied, te weten:

- 'reconstructiewetzone – verweingsgebied'

Verder geldt in het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2', ter bescherming van mogelijk in de bodem voorkomende archeologische waarden.



2.3.2 Strijdigheid

De beoogde woningbouw en de bijbehorende infrastructuur (ontsluitingsweg, parkeer- en groenvoorzieningen, etc.) is voorzien op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', zoals vastgelegd in het bovengenoemde bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer (incl. 1e herziening)', onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Deventer. De gebruiks- en bouwregels in dit bestemmingsplan laten de beoogde gebruiks- en bouwactiviteiten niet toe. Om de woningbouw en bijbehorende infrastructuur mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I Loo Bettinkdijk (ong.)' voorziet hierin.

Hoofdstuk 3 Participatie

3.1 Inleiding

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

3.2 Participatie omgeving

2020 – 2021 Woonopgave

Op basis van gesprekken met het dorp over de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen is in 2020 de woningbouwambitie geformuleerd. Die ambitie is in 2021 in de 'Routekaart Loo – Wonen en Voorzieningen' samen met vertegenwoordigers uit het dorp, waaronder de werkgroep 'Bouwen aan Loo', verder uitgewerkt. De ambitie is vertaald naar een concreter woningbouwprogramma, geschikte locaties zijn in beeld gebracht en er is bepaald hoe er kan worden gestuurd op het gewenste programma. In de Routekaart is opgenomen dat gestart wordt met woningbouw op de locatie langs de Bettinkdijk. De gemeenteraad van Deventer heeft de Routekaart op 22 december 2021 vastgesteld.

2023- 2024 Stedenbouwkundig plan

Nadat de gemeente eind 2023 de grond op de locatie verworven had, werd op basis van de routekaart op 18 december 2023 in het NaaberLOOkaal met ruim 50 bewoners van Loo van gedachten gewisseld over de uitgangspunten, de woonbehoefte en de eerste ideeën voor de inrichting. Met de opbrengst van deze avond heeft de gemeente een concept stedenbouwkundigplan opgesteld dat op 27 maart 2024 aan de bewoners van Loo is gepresenteerd. Op deze avond was er gelegenheid om zowel inhoudelijke vragen als vragen over het proces te stellen. Aandachtspunten met betrekking tot onder meer licht en verkeer zijn, samen met onder meer de uitkomsten van het hydrologisch onderzoek, meegenomen in de uitwerking van het definitief stedenbouwkundig plan, dat in juni 2024 aan de bewoners is gepresenteerd. Tussentijds organiseerde de gemeente in februari 2024 een informatieavond over Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Op 18 juni 2024 stelde het college van B&W het stedenbouwkundig plan vast. Zie ook paragraaf 2.2.2 van deze motivering over het stedenbouwkundig plan.

3.3 Bestuurlijk overleg

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

Uit het overleg is in juni 2024 uiteindelijk een advies naar voren gekomen op voor de verschillende instanties relevante aspecten. Hiermee is rekening gehouden in het vervolg van het planproces.

3.4 Terinzagelegging

Het ontwerp-(TAM-)omgevingsplan Loo Bettinkdijk (ong.) heeft vanaf 17 april tot en met 28 mei 2025 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Eenieder kon in deze periode zienswijzen indienen. Er is 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte 'Reactienota Zienswijzen'. Deze nota is als bijlage bij het besluit gevoegd. In deze nota zijn tevens de ambtshalve wijzigingen verwoord die bij de vaststelling in het plan zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp.

3.5 Conclusie

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

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

Hoofdstuk 4 **Beleid en regelgeving**

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

4.1 Rijksbeleid

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

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

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

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de NOVI heeft het Rijk instructieregels opgesteld, die per 1 januari 2024 deel uitmaken van het Bkl.

Toetsing

Het voorliggende project, de bouw van maximaal 12 woningen aan de Bettinkdijk in Loo, is qua aard en omvang relatief kleinschalig. Echter, de bovengenoemde punten hebben bij de planvorming wel een belangrijke rol gespeeld.

Het plan voorziet zo veel mogelijk in klimaatadaptatie en energietransitie door thema's zoals water, natuur inclusief- en gasloos bouwen, een rol te geven. De ontwikkeling is mede gericht op het behoud van de leefbaarheid in het dorp Loo en het omliggende buitengebied, door een aanbod van woonruimte te scheppen voor doelgroepen die graag in hun dorp/buurt willen blijven wonen. Dit komt de toekomstbestendigheid van deze kleine kern ten goede, en voorziet daarmee ook in een behoefte voor het omringende landelijke gebied.

Conclusie

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale omgevingsvisie

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

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

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

4.2.2 Provinciale omgevingsverordening

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

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

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

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

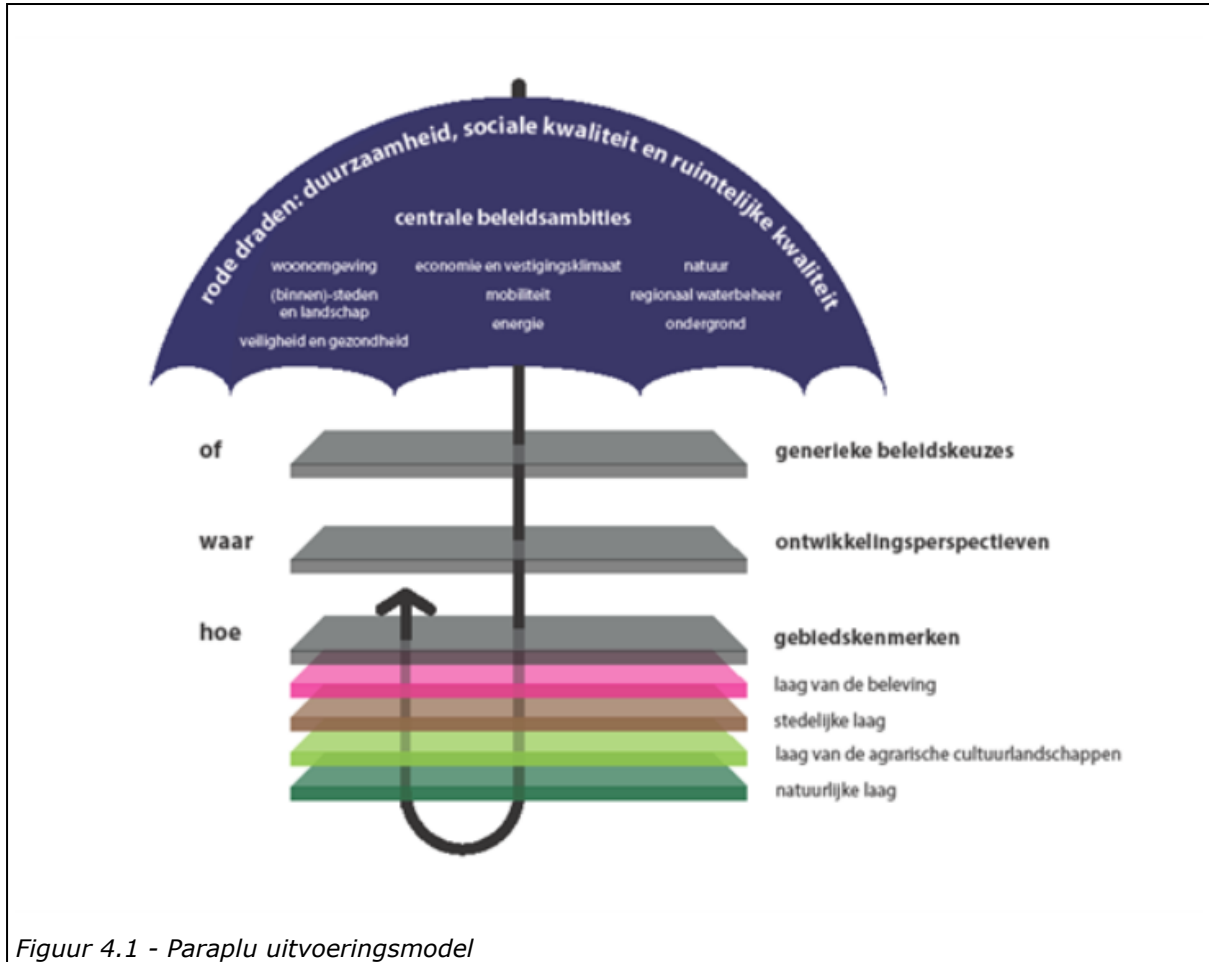
In afdeling 4.2 (de ladder) en afdeling 4.4 (sturen op water en bodem) is een deel van het generieke provinciale beleid opgenomen:

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

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

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

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



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

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

Toetsing

De onderhavige omgevingsplanwijziging voor de bouw van 12 woningen raakt vier thema's uit de instructieregels voor omgevingsplannen: de ladder, ruimtelijke kwaliteit, sturen op water en bodem en wonen. De ladder, sturen op water en bodem en wonen bevatten generiek beleid dat bij het onderdeel ruimtelijke kwaliteit eveneens aan bod komt (OF). Daarom volgt alleen de toets aan de regels voor ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 4.9 Instructieregels Ruimtelijke kwaliteit

De omgevingsverordening eist in artikel 4.9 dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarbij het uitvoeringsmodel uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast. Het uitvoeringsmodel gaat uit van drie vragen oftewel de OF-, WAAR- en HOE-benadering. Hier moet beantwoord worden:

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

OF, Generieke beleidskeuzes:

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

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

Zoals eerder beschreven voorziet het plan in de bouw van 12 woningen aan de oostkant van Loo. Loo is een dorp in het buitengebied van de gemeente Deventer. Zoals ook elders in Nederland is binnen de gemeente Deventer een grotere vraag naar woningen dan de markt aanbiedt. De actuele cijfers voorzien in een groei in de woningvraag van 10% tot 2030. Op basis van een enquête uitgevoerd in het dorp zelf bedraagt de lokale behoefte 15 woningen. Zie hierover meer specifiek paragraaf 5.12 van deze motivering.

Het gaat niet alleen om de aantallen, maar ook om de woningtypes. Voor bepaalde doelgroepen, met name laag- en middeninkomens, starters en doorstromende starters zijn er onvoldoende woningen voorradig. Voor jongeren en jonge gezinnen ontbreekt het aan betaalbare woningen. Door deze doelgroepen een mogelijkheid te geven, wordt ook de toekomstbestendigheid van voorzieningen in het dorp verbeterd. Als jongeren zich niet meer in het dorp kunnen vestigen en (gedwongen) naar andere kernen moeten verhuizen zullen voorzieningen zoals de basisschool niet kunnen voortbestaan, waardoor het dorp in de toekomst minder aantrekkelijk wordt voor gezinnen met jonge kinderen. Daarom speelt ook het tijdsbestek van de realisatie een niet onbelangrijke rol.

Met het woningbouwprogramma voor de locatie aan de Bettinkdijk wordt ervoor gezorgd dat vooral in de goedkopere categorieën het aanbod toeneemt. De grootste inzet zit in het uitbreiden van de goedkope en betaalbare woningen voor jongeren. Daarnaast komen er enkele duurdere woningen voor huishoudens die toe zijn aan een vervolgstap

in hun wooncarrière. Het woningbouwprogramma omvat typen woningen die passen in de landelijke omgeving en aansluiten bij de behoefte van het dorp. Het plan omvat voornamelijk rijtjeswoningen met een kleinere voetprint.

Gelet op het bovengenoemde is de verdeling voor 12 nieuwe woningen als volgt:

- 4 woningen goedkope koop;
- 5 woningen betaalbare koop;
- 3 woningen dure koop.

Artikel 4.5: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Binnen het dorp Loo is geen mogelijkheid het tekort aan woningen door middel van inbreiding op te lossen, omdat hier weinig gelegenheid tot transformatie van al bestaande (leegstaande) bebouwing is. Ook laat de bestaande bebouwingsstructuur verdichting niet toe zonder het dorpse karakter aan te tasten. Verdichting in het omliggende buitengebied door het gebruik maken van een 'rood- voor – rood' regeling werkt niet voor het soort woningen voor de beoogde doelgroepen. Meestal betreft het particuliere initiatieven waar de gemeente minder op doelgroepen kan sturen. Uitbreiding van de kern is daarom de enige oplossing. Voor Loo is de uitbreidingslocatie zorgvuldig afgewogen en is in samenspraak met de lokale bevolking een plan opgesteld dat bij het dorp past. Er is rekening gehouden met de lokale omstandigheden en het plan is afgestemd op de dorpse omgeving.

Met woningbouw aan de oostkant kan het dorp Loo, aansluitend op de eerder ontwikkelde starterswoningen aan het Schoolderserf, op een logische manier groeien. Door het lint te verdichten tussen twee bestaande functies, woningen en het terrein van de hondensportvereniging, is er weinig impact op het omliggende landschap. Het nieuwe woongebied is ondiep en opgezet volgens de principes van een traditioneel erf. Er blijven doorzichten naar het achterliggende landschap en de bebouwing krijgt aan de achterkant een groene inpassing. Ook is er een robuuste ontsluiting voor fietsers en voetgangers met het bestaande dorp mogelijk, door het gebruik van de aanwezige structuur met het vrijliggende fietspad langs de Bettinkdijk.

Artikel 4.6 Toekomstbestendigheid (lange termijnvisie)

Het is niet aannemelijk dat de woningbehoefte in de toekomst dusdanig afneemt, dat de woningen niet ook op lange termijn een toegevoegde waarde voor Loo en de gemeente Deventer hebben. Bij het realiseren van de uitbreiding wordt rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten. De woningen moeten voorzien zijn van een duurzame energievoorziening en er worden maatregelen verplicht voor het natuurinclusief bouwen. Daarnaast is ook het aspect klimaatadaptatie een aandachtspunt. Zo is het realiseren van voldoende waterberging in het gebied een belangrijk uitgangspunt.

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

Artikel 4.13 Klimaatrobuust water- en bodemsysteem

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

Paragraaf 4.5.1 (woningbouw)

De ontwikkeling past binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel en binnen de gemeentelijke woonvisie. In dit kader wordt ook verwezen naar de paragrafen 4.4.1, 4.4.2, 4.5.5 en 4.5.6 van deze motivering.

OF, gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Boringsvrije zone Salland Diep:

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

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

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

WAAR, Ontwikkelingsperspectieven

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

Het ontwikkelen van in totaal 12 woningen past gedeeltelijk binnen de ambitie voor een kleinschalig mixlandschap van dit ontwikkelingsperspectief. Deze kleinschalige ontwikkeling draagt niet zozeer bij aan het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen, maar wel aan het behoud en de toekomstbestendigheid van een van de woonmilieus van het agrarisch mixlandschap, in dit geval het dorp Loo. Tegelijkertijd wordt wel geïnvesteerd in een goede inpassing van het nieuwe woongebied in het landschap. Hiertoe krijgen de randen van het woongebied een groene inrichting, blijft er sprake van doorzichten naar het achterliggende landschap en blijft de laanbeplanting langs de Bettinkdijk en het bosje ten westen van de locatie behouden.

Gemeenten wordt middels artikel 4.9 lid 2 van de Omgevingsverordening de gelegenheid geboden om gemotiveerd af te wijken van de ontwikkelingsperspectieven als:

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

Zoals bovenstaand al aangegeven, zijn er voor de bouw van 12 woningen in Loo wel sociaal-economische en maatschappelijke redenen, namelijk het landelijke woningtekort en specifiek de (on)mogelijkheid voor bepaalde doelgroepen om in de kleinere kernen en dorpen te kunnen blijven wonen door een gebrek aan een passende woningvoorraad. Door de afstemming van omvang en woningtypes op de lokale woningbehoefte is hierop specifiek ingespeeld bij de uitwerking van het voorliggende plan.

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

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

De gebiedskenmerken van de locatie zijn als volgt ingedeeld:

De natuurlijke laag

Loo inclusief de woningbouwlocatie ligt in een gebied van 'dekzandzandvlakte en ruggen'.

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

De woningbouwlocatie ligt aan de Bettinkdijk tussen de aanwezige functies aan het lint, starterswoningen met bosje aan de ene kant en het terrein van een hondensportvereniging aan de andere kant. De stedenbouwkundige opzet van de ontwikkeling sluit aan bij het principe van lintbebouwing en daarmee ook op de strekkingsrichting van het landschap. De woningbouwlocatie heeft slechts een beperkte omvang en beperkte diepte vanaf de weg waardoor binnen de locatie geen sprake van is van zichtbare hoogteverschillen. Het is de bedoeling dat de nieuwe woningen de uitstraling van twee nieuwe erven krijgen qua bouwmassa en oriëntatie langs de weg, waarbij ook de landschappelijke en natuurlijke elementen een plek krijgen in het ontwerp. Zo krijgen de randen van het woongebied een groene inrichting. Het thema waterberging krijgt een plek in de openbare ruimtes aan de achterkant en langs de ontsluiting en de randen van het woongebied. Hierdoor worden de doorzichten naar het achterliggende landschap gewaarborgd en speelt water een zichtbare rol in het gebied.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap

Loo maakt deel uit van: *"Een oud hoevenlandschap dat in noord-oostelijke richting naar een jonge heide en broekontginningslandschap overgaat."*

Het huidige Loo is een relatief jong dorp dat zich in lintvorm rond een kruispunt heeft ontwikkeld naar vier richtingen. De bebouwingslinten bevinden zich langs de Looweg-Bettinkdijk en Baarhorsterdijk-Scheperboersweg. Kenmerkend voor de lintbebouwing is de individualiteit van de panden.

Het omliggende gebied is in de laatste 100 jaar in gebruik geweest als agrarisch gebied, daarvoor was het onontgonnen, natte heide. De oostelijke grens, de houtwal langs het terrein van de hondensportvereniging, is een waardevol oud landschapselement, dat al van oudsher de perceelsbegrenzing aan deze kant vormde.

Bij de keuze van de uitbreidingslocatie heeft de structuur van het dorp en zijn natuurlijke groei een grote rol gespeeld. Het uitgangspunt was om de impact van de bebouwing op het landschap zo klein mogelijk te houden. Door het voortzetten van een natuurlijk gegroeid lint tussen het bestaande dorp en functies in het buitengebied, met afwisseling van open en dicht, blijft de uitstraling van het gebied gewaarborgd. Bij het ontwerp voor het woongebied is er nadrukkelijk rekening gehouden met de lint-opzet doordat de nieuwe woningen worden gesitueerd in een erf-opzet met 'hoofdgebouwen' aan het lint en rijwoningen als 'schuren' haaks op het lint.

De stedelijke laag

Erftoegangswegen, informele trage netwerken en verspreide bebouwing.

De Bettinkdijk is een erftoegangsweg. Lokale erftoegangswegen ontsluiten de erven, met overgangen van weg naar erf die informeel zijn. De ambitie is dat het lokale

wegenpatroon zich blijft voegen in de structuur van dorp en landschap. Het vrijliggende fietspad langs de Bettinkdijk maakt deel uit van het informele trage netwerk, het 'langzame' netwerk, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De ambitie voor dit netwerk is een verschuiving in het verplaatsingsgedrag van auto naar fiets en het opheffen van de discontinuïteiten in het padennetwerk. Verder is van de stedelijke laag de verspreide bebouwing relevant. De ambitie is het realiseren van Levende erven! Opnieuw verbonden met het landschap, kunnen de erven een serieus alternatief woon/werkmilieu vormen.

De beoogde woningbouwontwikkeling betreft een uitbreiding aan de rand van een bestaand dorp. Er kan geen gebruik gemaakt worden van een bestaand erf. Het stedenbouwkundig plan is wel gericht op het creëren van een erfopzet die past in het lintkarakter en het landschap. De ontwikkeling sluit daarom aan op de ambitie levende erven en op het landelijke dorpskarakter van Loo. De nieuwe erven in het woongebied worden ontsloten via de Bettinkdijk. Het patroon van de Bettinkdijk wijzigt daarvoor niet en de bestaande laanbeplanting langs de weg blijft zoveel mogelijk behouden. De weg blijft daardoor ingebed in de structuur van het dorp en omliggende landschap. Ook het fietspad langs de Bettinkdijk blijft behouden. Het fietspad biedt een directe ontsluiting van het woongebied op het informele trage netwerk. Dit stimuleert het fietsgebruik door de bewoners van de nieuwe woningen.

De laag van de beleving

De algemene ambitie voor de provincie is het behoud van het rustige en onthaaste karakter van de 'donkere' gebieden, onder meer door bundeling van stedelijke functies in de 'lichte' gebieden.

De beoogde woningbouw betreft een kleinschalige ontwikkeling, waardoor het rustige en onthaaste karakter van Loo behouden blijft. En hoewel door de realisatie van de nieuwe woningen in vergelijking met het bestaande agrarisch gebied enige toename van licht niet te voorkomen is, is de ontwikkeling erop gericht om de donkere zoveel mogelijk te behouden. Daartoe wordt woningbouw gebundeld bij het bestaande dorp en bij een bestaande ontsluitingsweg en daarmee bij bestaand 'licht' gebied. Verder is van belang dat Loo een dorp is zonder grootschalige verlichte infrastructuur. Het uitgangspunt is om dit dorps karakter te behouden en daarom zal slechts openbare verlichting in het openbare gebied van het nieuwe woongebied worden toegepast waar dat nodig is uit oogpunt van veiligheid. Daarnaast heeft de groene afgrenzing naar het omliggende landschap aan de achterzijde van het nieuwe woongebied een afscherpende werking, waardoor lichtverspreiding wordt tegengegaan.

Artikel 4.11 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In artikel 4.11 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat nieuwvestiging van functies in de Groene Omgeving, waaronder de bouw van nieuwe woningen, alleen mogelijk is als:

- a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen zijn;
- b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
- c. in het geval de nieuwvestiging plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Onder de Groene Omgeving worden gronden verstaan die niet binnen bestaand bebouwd gebied vallen. De beoogde woningbouwontwikkeling vindt plaats op gronden buiten het bestaand bebouwd gebied. Derhalve is artikel 4.11 van toepassing op deze ontwikkeling. De gronden waar de woningbouwontwikkeling plaatsvindt liggen niet binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water.

Voor de bouw van 12 woningen in Loo zijn sociaal-economische en maatschappelijke redenen. Naast het landelijke woningtekort betreft dit het bieden van de mogelijkheid aan jongeren en gezinnen uit Loo en het buitengebied om in het dorp Loo te kunnen blijven wonen. Voor deze doelgroepen is dat nu niet mogelijk doordat er te weinig aanbod is van betaalbare woningen. Het woningbouwplan speelt door zijn omvang en woningtypen specifiek in op deze lokale woningbehoefte. Het plan voorziet daartoe overwegend in starterswoningen (4) en betaalbare woningen (5) waar starters weer naar door kunnen stromen. Daarnaast versterkt de woningbouw de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp. Want als de genoemde doelgroepen zich niet meer in het dorp kunnen vestigen zullen voorzieningen zoals de basisschool niet kunnen voortbestaan.

Het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden als gevolg van de woningbouw wordt in voldoende mate gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit bestaan uit:

1. Maatschappelijke investering in de leefbaarheid van Loo door de gemeente Deventer in de vorm van de realisatie van goedkope en betaalbare woningen (substantieel exploitatietekort): 70%;
2. Investering in landschappelijke inpassing en waterberging rondom het nieuwe woongebied in Loo. Specifiek voor waterberging en landschapsversterking heeft de gemeente nog 450 m² grond extra aangekocht direct grenzend aan de oostzijde van het plan: 20 %
3. Investering in landschappelijke versterking of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van minimaal 1.900 m² elders binnen de gemeente Deventer: 10%

De uitvoering van punt 1 en 2 is geborgd doordat de woningbouw, landschappelijke inpassing en waterberging juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt door het onderhavige TAM-Omgevingsplan en de gemeente Deventer de benodigde gronden in eigendom heeft. De gemeente zal de landschappelijke inpassing en waterberging realiseren en in stand houden doordat de openbare ruimte bij haar in eigendom en beheer blijft. De gemeente zal de woningbouwkavels uitgeven aan toekomstige bewoners uit de beoogde doelgroepen die middels CPO de woningen kunnen realiseren. Om de uitvoering van punt 3 te borgen is in de regels van het TAM-Omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is vastgelegd dat de gemeente binnen een periode van 2 jaar na ingebruikname van de nieuwe woningen zorg moet dragen voor een adequate landschappelijke versterking of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van minimaal 1.900 m² binnen de gemeente Deventer.

De compensatie middels de drie genoemde investeringen in versterking van ruimtelijke kwaliteit is afgestemd met de provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven hiermee akkoord te zijn.

4.3 Waterschap

Waterschapsverordening en Waterbeheerprogramma

Waterschapsverordening

In de Waterschapsverordening van het waterschap Rijn en IJssel (geldend vanaf 16 september 2024) staan regels voor waterkeringen, watergangen en grondwater binnen het beheergebied van het waterschap. Dit betreft bijvoorbeeld regels over water onttrekken, water lozen en andere activiteiten. Deze regels gelden voor iedereen. Soms is niet alleen een watergang of waterkering zelf beschermd, maar ook een strook grond er langs. In de Legger is aangegeven waar de waterkeringen en watergangen liggen waarvoor de regels van de Waterschapsverordening gelden.

In de Waterschapsverordening staat welke regels er gelden en voor welke activiteiten een vergunning moet worden aangevraagd. In aparte beleidsregels is verwoord in welke

gevallen een vergunning kan worden verleend. Sommige activiteiten komen vaak voor en hebben een kleine invloed op het watersysteem. Voor deze activiteiten zijn algemene regels opgesteld. Die algemene regels staan ook in de Waterschapsverordening. Er hoeft dan geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd, een melding volstaat.

Waterbeheerprogramma

Het waterschap Rijn en IJssel heeft op 13 januari 2022 het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. In het waterbeheerprogramma heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's:

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig in te vullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar wordt ingespeeld op ontwikkelingen. Beheer wordt op een duurzame wijze uitgevoerd en er wordt gewerkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin zij taken klimaatneutraal uitvoert.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Zij streeft ernaar dat het water in de leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met gemeenten en provincies, inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruikt het waterschap de (digitale) watertoets.

Toetsing

Het plan beoogt een uitbreiding van het dorp Loo in oostelijke richting met in totaal 12 woningen. Het plan voorziet in de toevoeging van verharding, waardoor hemelwater versneld wordt afgevoerd. Daarvoor wordt voorzien in waterberging. In paragraaf 5.16 Water en watersystemen wordt hierop verder ingegaan.

Het plan omvat ook de vergroting van een bestaande greppel langs de Bettinkdijk, waardoor deze een meer watervoerende functie krijgt. Voor deze werkzaamheden is op grond van de Waterverordening een vergunning nodig (art. 2.67). Verder is Afdeling 5.3 van toepassing voor het 'lozen van afvloeiend hemelwater' oftewel de waterberging in bestaande oppervlaktewaterlichamen. Het plan voldoet aan de gestelde eisen. Het waterschap is op de hoogte gesteld van de woningbouwontwikkeling in het kader van de watertoets, zie paragraaf 5.16.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale woonagenda West-Overijssel

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

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

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

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

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

De kansen zijn er om in te zetten op versterking van de vitaliteit van de dorpen, de vestigingsmogelijkheden voor jongeren en de transities in het landschap, zoals in de landbouw, of de klimaatadaptie. Er zijn mogelijkheden om op specifieke plekken nieuw aanbod te creëren, passend bij de leefomgeving en als contrapunt van wonen in het stedelijk gebied. De transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar woningen of het werken via CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) zijn goede voorbeelden.

Toetsing

Met de realisatie van 12 grondgebonden woningen aan de oostrand van het dorp Loo wordt de toegankelijkheid en doorstroming binnen het dorp vergroot. De woningen zijn zeer geschikt voor starters en jonge gezinnen, hetgeen aansluit op de behoeften van het dorp. De insteek is bovendien om de woningen middels CPO te realiseren. Aldus draagt de ontwikkeling bij aan versterking van de vitaliteit van het dorp en verbetering van vestigingsmogelijkheden voor jongeren.

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

4.4.2 Woondeal West Overijssel: Wonen met Kwaliteit

In deze Woondeal wordt vastgelegd welke bijdrage regio West-Overijssel kan leveren aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw en wat daarvoor nodig is. West-Overijssel zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de

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

Toetsing

Met het voorliggende woningbouwplan wordt bijgedragen aan het doel om voor 2030 28.200 woningen te realiseren. Het project hoort weliswaar niet bij een van de sleutelprojecten, maar in de woondeal is aangegeven dat ook buiten deze projecten nog ruimte is voor het toevoegen van woningbouwinitiatieven aan de plancapaciteit. Het woningbouwprogramma voor de locatie aan de Bettinkdijk (zie ook paragraaf 2.2 van deze motivering) is na diverse vooroverleggen tot stand gekomen en wijkt bewust op onderdelen af van de verdeling 30-40-30 voor nieuwe woningbouwplannen. Zo worden in dit plan voornamelijk goedkope en betaalbare koopwoningen gebouwd en weinig dure woningen. Dat heeft te maken met de doelgroepen en de gewenste doorstroming binnen het dorp Loo. Deze doorstroming is gestagneerd, omdat er woningen voor specifieke doelgroepen ontbreken. Met de realisatie van voorliggend project zal er een evenwichtiger woningaanbod in het dorp ontstaan dat aansluit bij de actuele behoefte en ook bij de toekomstbestendigheid van het dorp.

4.4.3 Regionale Energiestrategie (RES) en RES West-Overijssel

Regionale Energiestrategie (RES)

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

RES West-Overijssel

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

Toetsing

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

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Deventer

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

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

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

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

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

Toetsing

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

Zoals eerder in deze motivering al aangegeven, is uitbreiding de enige mogelijkheid om de woningbehoefte van het dorp Loo te realiseren. De locatie is met oog op het landschap en de dorpsstructuur gekozen en het plan past bij de visie die de gemeente voor de diverse dorpen in het buitengebied heeft. De dorpen hebben veel overeenkomsten, zoals de trots van de bewoners op de eigen identiteit van hun dorp en

de bereidheid om zich voor de leefbaarheid in te zetten. In de dorpen zijn de historische lijnen waarlangs ze zich hebben ontwikkeld veelal nog duidelijk herkenbaar.

Specifiek voor Loo wordt als ontwikkelrichting het gemengde dorpsmilieu aangegeven. Bewoners hebben veel waardering voor de woonkwaliteit met veel rust, ruimte en groen en zetten zich daarvoor in. Dat geldt ook voor het landschap rondom Loo en de groenstructuren. Ruimte voor (her)ontwikkeling wordt vooral binnen de kern door hergebruik van locaties gezien. De school heeft een belangrijke functie in de binding tussen de buurtschappen in de schoolkring Loo. Dat geldt ook voor het NaaberLookaal. Als ambitie voor Loo is aangegeven dat natuur en ecologie als functies meer ruimte mogen krijgen binnen het gemengde dorpsmilieu. Binnen de bestaande dorpsranden is ruimte voor herontwikkeling en hergebruik echter niet aanwezig op de schaal die de bevolking van het dorp wel wenselijk zou vinden en die nodig blijkt om juist voorzieningen zoals de school gezond te houden. Vandaar dat de uitbreiding van de dorpsfunctie wonen aan de dorpsrand, en daarmee strikt genomen in het buitengebied, wordt gerealiseerd.

De bouw van woningen gericht op specifieke doelgroepen, zoals starters en jonge gezinnen die binnen het dorp nu geen woonruimte vinden maar wel verbonden zijn aan het dorp, zorgt voor de continuïteit (ook van de faciliteiten zoals de school) en sociale cohesie die hier zo karakteristiek is. Door het stedenbouwkundig plan niet alleen met de bewoners af te stemmen, maar ook zo op te zetten dat het specifieke karakter van Loo, een dorp langs linten, en het landschap rekening wordt gehouden, wordt de nieuwe bebouwing een logisch en passend onderdeel van Loo. Het plan bevat ruimte voor water en goede verbindingen met de omgeving en maakt naadloos gebruik van al bestaande infrastructuur en ontsluiting langs de Bettinkdijk.

Conclusie

De uitbreiding aan de oostrand van Loo past bij de visie voor het dorp. De afweging en locatiekeuze voor een dorpsuitbreiding zijn zorgvuldig gemaakt.

4.5.3 Gemeentelijk waterbeleid

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

4.5.4 Groenbeleid

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

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

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

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

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

Toetsing

In de stedenbouwkundige opzet voor de woningbouwontwikkeling is aandacht besteed aan het groen en de landschappelijke inpassing is afgestemd op de maat van het plan. De inrichting met een (boeren)erf-opzet zorgt voor een groene uitstraling. Er zijn doorzichten naar het achterliggende landschap en er komen nieuwe landschapselementen langs de randen van het nieuwe woongebied. Het plan gaat uit van een groene omkadering van woonerven d.m.v. hagen. In het woongebied wordt groen aangelegd in combinatie met waterberging. Met deze duurzame inrichting wordt ingespeeld op de stedelijke uitdagingen rond klimaatadaptatie. Particuliere kavels en openbaar gebied worden bij de inrichting duidelijk gescheiden. Het plan voldoet aan de 5 genoemde basisambities.

4.5.5 Woonvisie Deventer 2024

De Woonvisie Deventer 2024 (vastgesteld 25 september 2024) 'Samen bouwen aan goed wonen' geeft aan waar het woonbeleid zich de komende 5 tot 10 jaar op richt. Het geeft de ambities aan en de belangrijkste opgaven. Deze zijn gemeentebreed, zowel voor de stad Deventer als de omliggende dorpen en kernen.

De woonopgaven luiden als volgt:

1. Voldoende, betaalbaar en divers: zorgen voor een woningvoorraad die nu en in de toekomst aansluit op de vraag uit de samenleving en bijdraagt aan een toekomstbestendige economische ontwikkeling;
2. Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen: ervoor zorgen dat bewoners prettig (samen-) leven in een goede woonomgeving en dat voor verschillende doelgroepen de juiste woningen beschikbaar zijn op goede plekken;
3. Duurzaam wonen: ervoor zorgen dat de verschillende duurzaamheidsdoelen en -eisen integraal kunnen worden meegenomen in bestaande en nieuwe woongebieden.

Voldoende, betaalbaar en divers

Deventer wil een gemeente zijn met een complete, duurzame woningvoorraad, met verscheidenheid aan (betaalbare) woningen en woonmilieus en ruimte voor maatwerk. Met verscheidenheid op wijk en dorpsniveau en een woningvoorraad die aansluit op de vraag vanuit de samenleving. Kortom een gemeente waar voor iedereen een passende woning te vinden is die bovendien naar prijsstelling past bij het inkomen. Speerpunten zijn onder meer:

1. Voldoende woningen voor zowel de autonome groei als de extra ambitie om de arbeidsmarkt te versterken en te verjongen.
2. Een evenwichtig woningbouwprogramma met voldoende betaalbare woningen. Om invulling te geven aan de woonbehoefte wordt gemeentebreed uitgegaan van 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en middenhuur en 30% duur.
3. Doorstroming bevorderen.
4. Met behulp van instrumentarium werken aan het versterken van de kansen van jongeren en het maken een wooncarrière.
5. Optimaal gebruik maken van de mogelijkheid om voorrang te geven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding.

In de periode van 2021 tot 2035 heeft Deventer 7.000 woningen nodig om te kunnen blijven voorzien in de lokale behoefte. Om ook de voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs in stad en de dorpen de komende jaren op peil te houden, is naast de autonome bevolkingsontwikkeling ook een extra groei van 4.000 woningen wenselijk. In

totaal wordt daarom uitgegaan van een nieuwbouwopgave van 11.000 woningen tot 2035. Daarvan wil de gemeente graag 1.000 woningen in de dorpen realiseren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van zogenaamde routekaarten waarin onder meer dieper wordt ingegaan op doelgroepen, woonmilieus, tempo, plekken en de langetermijn-verstedelijkingsstrategie, onder meer voor de dorpen Diepenveen, Schalkhaar, Lettele, Loo, Okkenbroek en Bathmen.

Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen

De gemeente wil dat inwoners prettig in hun wijk of dorp kunnen wonen, zowel jong als oud. Dat Deventer een duurzame samenleving is waarin iedereen een plek heeft, kinderen veilig kunnen opgroeien, inwoners zich betrokken voelen en mensen gezond oud kunnen worden. Een goede woning en woonomgeving met gelegenheid voor ontmoeting dragen daaraan bij en hebben een positief effect op het welzijn en de gezondheid van inwoners. Speerpunten zijn onder meer:

1. De gemeente hanteert het principe van de ongedeelde samenleving: een gemengde bevolkingssamenstelling en gevarieerd woningaanbod op wijk- en dorpsniveau. Daarbij is aandacht voor een goede verdeling van draagkracht en -last in de wijken en dorpen.
2. In wijken en dorpen vindt de gemeente noaberschap, ontmoeting, de sociale basis en sterke mantelzorgstructuren van belang. De gemeente wil (het opzetten van) informele netwerken in complexen en buurten dan ook faciliteren en ondersteunen.

De gemeente zet in op goed wonen in de dorpen. Noaberschap en betrokkenheid bij de leefbaarheid zijn kwaliteiten die bij uitstek in de dorpen aanwezig zijn. In de dorpen kunnen niet alle woonvormen en voorzieningen als in de stad beschikbaar zijn. Wel is het zaak 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 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. De afgelopen jaren zijn routekaarten opgesteld en vastgesteld voor de dorpen Diepenveen, Schalkhaar, Lettele, Loo, Okkenbroek en Bathmen. Deze gaan dieper in op doelgroepen, tempo en plekken. Hierin is vastgelegd welke locaties in het dorp de komende jaren het meest geschikt zijn voor woningbouw, en hoe die woningbouw het beste kan aansluiten op het bestaande dorp. De routekaarten zorgen voor maatwerk in samenspraak in de woningbouwopgave in de verschillende dorpen.

Duurzaam wonen

De duurzaamheidsopgave is voor Deventer een belangrijke integrale opgave voor de komende decennia. De gemeente wil serieuze stappen zetten om te komen tot een duurzame woningvoorraad, een zuinige en duurzaam opgewekte energievoorziening, een circulaire economie en een duurzame en klimaatbestendige leefomgeving waarbij de ecologische kernkwaliteiten geborgd zijn, en die ingericht is tegen wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen. Voor verschillende duurzaamheidsaspecten is de ambitie om verder te gaan dan de wettelijke vereisten, zolang de beschikbaarheid en betaalbaarheid hiermee niet in het geding komt. Speerpunten zijn onder meer:

1. De gemeente werkt met de corporaties en andere partners naar een fossielvrije en betaalbare woningvoorraad.
2. Bij ontwerp wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie.
3. De gemeentelijke doelstellingen voor circulariteit worden gehanteerd in ontwerp en realisatie, zodat de landelijke doelen voor 2030 en 2050 in Deventer binnen handbereik komen.
4. De gemeente hanteert natuurinclusief bouwen (NIB) bij ontwikkelingen en ingrepen.
5. Streven naar een integrale benadering tussen duurzaamheidsdoelen en woningbouwopgaven.

De thema's gezondheid, duurzaamheid, klimaat, ecologie hangen nauw samen met wonen. Wonen in Deventer doe je niet alleen in huis maar ook buiten de muren van de woning: recreëren, natuurbeleving, sporten, bewegen, ontmoeten, wandelen, zitten/verblijven, picknicken, etc. Een duurzame woonomgeving draagt bij aan comfortabel, gezond, betaalbaar en veilig wonen. De aanwezigheid van groen en water in de woonomgeving bijvoorbeeld, verhogen de belevingswaarde, biedt mogelijkheden voor natuurontwikkeling en zorgt tegelijkertijd voor verkoeling tijdens warme dagen. Dit heeft weer effect op de gezondheid van de inwoners.

Toetsing

Het voorliggende plan voorziet in de bouw van 12 woningen voor verschillende doelgroepen als uitbreiding van het dorp Loo. De woningbouw past binnen de nieuwbouwopgave van 11.000 woningen tot 2035 en 1.000 woningen in de dorpen die in de Woonvisie is opgenomen. De woningbouw vloeit voort uit de 'Routekaart Loo – Wonen en voorzieningen'. Met de bewoners van Loo is er gekeken naar de woningbehoefte in het dorp en samen is over de inpassing van deze kleinschalige woningbouwontwikkeling nagedacht. De doelstelling is woningbouw voor doelgroepen die op dit moment geen mogelijkheden hebben om in het dorp te (blijven) wonen. Daarom wordt ingezet op de bouw van goedkope woningen voor starters en daarnaast betaalbare woningen waar die starters vervolgens weer naar door kunnen stromen. Dit sluit aan op de speerpunten uit de Woonvisie. De beoogde woningbouw draagt ook bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp Loo. Ook dit past bij de speerpunten van de Woonvisie. Verder is er bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied, in lijn met de speerpunten uit de Woonvisie, veel aandacht voor duurzaamheid. Zo worden de nieuwe woningen fossielvrij verwarmd en worden energiebesparende maatregelen getroffen. In het ontwerp is rekening gehouden met klimaatadaptatie en er zal natuurinclusief worden gebouwd. In het woongebied komen waterbergingsvoorzieningen (wadi's/greppels) met voldoende capaciteit en langs de randen van het gebied zijn groenzones voorzien. Wateroverlast wordt voorkomen en hittestress en verdroging tegengegaan.

4.5.6 Routekaart Loo - Wonen en Voorzieningen

Op basis van de opgaven volgens de Woonvisie Deventer is per dorp de woningbouwambitie uitgewerkt in een concreet woningbouwprogramma en zijn geschikte woningbouwlocaties in beeld gebracht. Voor Loo is dit gebeurd in de 'Routekaart Loo – Wonen en Voorzieningen'.

Het aantal woningen

Voor Loo zet de gemeente in op voldoende ruimte voor woningbouw om in de komende jaren in de lokale woningbehoefte te kunnen voorzien:

- Op basis van de recente woningbehoefteprognose wordt ingeschat dat de woningbouwopgave voor Loo ongeveer 15 woningen is in de komende 10 jaar;
- Door het huidige woningtekort ligt de woningvraag tot 2025 gemiddeld hoger;
- Op korte termijn inzet op de bouw van de eerste 10 woningen;
- Afhankelijk van de ontwikkelingen worden de volgende fases bekeken: uitgangspunt voor de locatieverkenning is nog eens 10 woningen in de toekomst;
- Omdat het om kleine aantallen gaat en er een gevarieerd beeld is van de behoefte, moet samen met de potentiële bewoners gezocht worden naar het aantal woningen dat per jaar nodig is. Hierdoor blijft de focus op lokale woningzoekenden mogelijk.

Welk soort woningen

- Veel jongeren hebben belangstelling om in Loo te (blijven) wonen en bij velen gaat de voorkeur uit naar een betaalbare woning.
- Het gaat om koopwoningen: starterswoningen tot € 200.000, aangevuld met gezinswoningen voor Loo met een maximale koopsom van € 325.000 (NHG-grens, prijsgrenzen 2021);
- De woningbouwcategorieën moeten aansluiten op de woningvraag van de lokale

- woningzoekenden;
- Woningen worden bij voorkeur door henzelf gebouwd als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- De woningbouwlocaties moeten de flexibiliteit hebben om daarop in te kunnen spelen.

Geschiede locaties

In de Omgevingsvisie Deventer zijn in Loo geen locaties aangewezen voor woningbouw. Om de woningbouwopgave een plek te geven zal in het ruimtelijke beleid bepaald moeten worden waar ruimte gegeven kan worden aan woningbouw. Op basis van de gebiedskenmerken zijn er in de routekaart drie ontwikkelingsrichtingen voor Loo benoemd:

1. Versterken van de lintbebouwing door transformatie van bestaand vastgoed en gebruik achtererven,
2. Nieuwe woonbuurt die aansluit op de huidige lintbebouwing,
3. Transformatie van erven als een agrariër in de directe omgeving van Loo de bedrijfsvoering stopt.

Bij uitbreidingen moet worden ingezet op het versterken van de huidige structuur van Loo met de lintbebouwing. Op basis van een verkenning is in de routekaart bepaald dat voor de korte termijn de locatie aan de Bettinkdijk in beeld komt voor woningbouw en met deze locatie gestart wordt.

Toetsing

Het onderhavige plan maakt de bouw van 12 woningen mogelijk aan de Bettinkdijk als uitbreiding van het dorp Loo. Het plan vloeit rechtstreeks voort uit de routekaart. Het woningbouwprogramma is op maat gemaakt om aan de behoeftes in Loo tegemoet te komen. Met het woningbouwprogramma wordt ervoor gezorgd dat vooral in de goedkopere categorieën het aanbod toeneemt. Dit programma bestaat uit 4 woningen in de categorie goedkoop (starterswoningen), 5 woningen in de categorie betaalbaar en 3 woningen in een duurdere categorie. De grootste inzet zit daarmee in de uitbreiding van de goedkope en betaalbare woningen (voor jongeren/starters). Voor de realisatie wordt uitgegaan van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Hierdoor kan de bouw één op één aansluiten op de lokale woningvraag. Door het werken met CPO, lokale belangstellenden en het gegeven dat de gemeente eigenaar is van de gronden, kan de gemeente sturen op het uitgifte-proces en -tempo. Hierdoor is een gefaseerde ontwikkeling mogelijk en kan optimaal worden ingespeeld op de lokale woningvraag.

4.5.7 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

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

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

Toetsing

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

4.5.8 Welstand en beeldkwaliteit

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

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

Toetsing

De woningbouwlocatie aan de Bettinkdijk maakt nu nog deel uit van het landelijk gebied. De gebiedscriteria die hier nu van toepassing zijn (welstandsgebied het jonge ontginningenlandschap – heide- en broekontginningenlandschap), zijn niet toereikend voor de beoogde woningbouw. Voor dit nieuwe woningbouwplan is in lijn met de bovengenoemde welstandsnota daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

In het Beeldkwaliteitsplan Bettinkdijk Loo staan richtlijnen voor de beeldkwaliteit van percelen en bebouwing en openbare ruimte. Een samenvatting hiervan is in paragraaf 2.2.3 opgenomen. Voor het opstellen van de richtlijnen is aangesloten op de criteria uit de welstandsnota die gelden voor het welstandsgebied lintbebouwing. Het bestaande dorp Loo valt ook binnen dit welstandsgebied.

Welstand

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

- Daken: kleuren en materiaal, kapvorm en nokrichting.
- Gevels: kleuren en materiaal, indeling en criteria voor zichtzijden;
- Entrees: plaatsing van voordeur.

Toetsingskader welstand

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

Stedenbouw

Naast een welstandstoets zijn in het Omgevingsplan een vergunningplicht en beoordelingsregels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken. Een bouwplan wordt rechtstreeks getoetst aan deze beoordelingsregels. Er is een nauwe samenhang tussen het uiterlijk van bouwwerken (welstand) en de stedenbouwkundige opzet van het nieuwe woongebied. De randvoorwaarden uit het stedenbouwkundig plan zijn daarom zoveel mogelijk verwerkt in de beoordelingsregels voor het bouwen en op de verbeelding van het Omgevingsplan. Bijvoorbeeld de regels over de situering van hoofdgebouwen, de woningtypen en de situering van bijgebouwen.

De locatie aan de Bettinkdijk moet nog worden ontwikkeld. Om enige flexibiliteit in het plan te houden zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten als doelen en oogmerken beschreven in de regels. In verband met deze oogmerken kunnen maatwerkvoorschriften worden gesteld aan de uitwerking. Zie daarover hoofdstuk 8.3.2 van deze motivering.

Conclusie

Bij het beoordelen van bouwplannen voor de locatie aan de Bettinkdijk aan redelijke eisen van welstand zal aan het Beeldkwaliteitsplan Bettinkdijk Loo worden getoetst.

4.5.9 Klimaat en duurzaamheid

In maart 2024 heeft de gemeente een de '*Deventer Energievisie*' vastgesteld. Deze energievisie is een voortzetting van eerder beleid en gericht op klimaatmitigatie, dus het optimaal beperken van verdere opwarming van de aarde. Hierin zijn de doelen vertaald om in 2030 de 55% CO₂ reductie te bereiken. Er is beschreven wat in de komende jaren gedaan wordt, waar de kansen en mogelijkheden liggen, voor welke grote uitdagingen afhankelijkheden zijn van anderen en van welke belangrijke vraagstukken nog onduidelijk is wat de beste aanpak is.

De Deventer energietransitie kent drie hoofdoelen:

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

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

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

- in de openbare ruimte wordt gekozen voor klimaatbestendig groen;
- de kans op overstromingen zo gering mogelijk is en de eventuele gevolgen beperkt blijven.

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

Toetsing

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

4.5.10 Natuurinclusief Bouwen

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

Toetsing

De nieuw te bouwen woningen worden met de checklist Natuur Inclusief Bouwen (NIB) gebouwd. Dit vertaalt zich in de uitvoering veelal tot de integratie van nestkasten in gevels (bijvoorbeeld voor vleermuizen of huismussen) of groene gevels en daken bij een woning of bijgebouw, als ook een specifieke tuininrichting (zoals doorlaten voor egels of insectenhôtels). Verder betreft dit de toepassing van inheemse soorten en plantmateriaal van regionale afkomst, welke het natuurlijk ecosysteem ondersteunen.

Hoofdstuk 5 Fysieke leefomgeving

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

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

5.1 Archeologie

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

5.1.1 Wettelijk kader

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

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

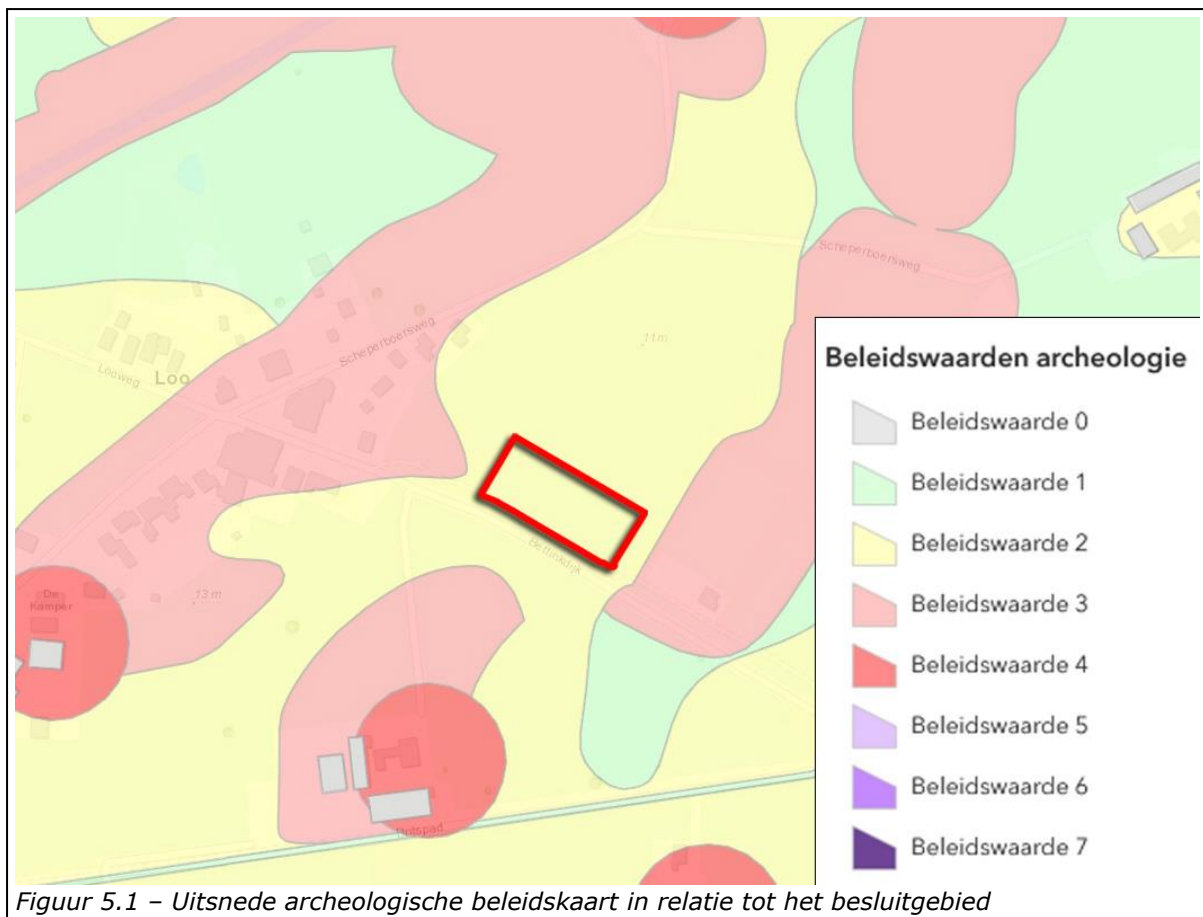
De bijbehorende archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing (Vermeulen, 2015. *Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie.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

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

5.1.2 Beoordeling

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

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



Omdat ten behoeve van de woningbouw aan de Bettinkdijk bodemingrepen plaats zullen vinden, is voor dit project een 'Quickscan Archeologie – Woningbouw Bettinkdijk, Loo' opgesteld (Van der Wal, 29 april 2024, update 8 april 2025). Het betreft een advies, in de vorm van een archeologisch bureauonderzoek, om te bepalen of er vervolgstappen nodig zijn, of dat de archeologische verwachting van het gebied naar mening van het bevoegd gezag al voldoende vast staat. De betreffende Quickscan is als bijlage 1 bij deze motivering opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn hierna samengevat weergegeven.

Quickscan archeologie Woningbouw Bettinkdijk, Loo

Voor de woningbouwontwikkeling zullen diverse bodemingrepen plaatsvinden. Gezien de relatief lage ligging en de relatief hoge gemiddelde grondwaterstand, zal het gehele plangebied met ca. 30-50 cm worden opgehoogd. Een deel van de geplande ingrepen reikt daardoor niet meer dieper dan 50 cm onder het huidige maaiveld. De ingrepen die wel dieper zullen reiken dan 50 cm onder het huidige maaiveld, hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1.275 m². De bodemingrepen gaan hiermee wel over de vrijstellingsgrens van de beleidswaarde 2 van 1.000 m² heen, maar niet over de onderzoeksgrens van 2.500 m². Hiermee is hier een meldingsplicht van toepassing.

De locatie kent een middelmatige archeologische verwachting gezien de ligging in een dekzandlandschap op een fluviatiele terrasrest met (jonge) dekzandwelingen. Dergelijke terreintypen hebben doorgaans een middelmatige verwachte dichtheid aan archeologische resten. Door het ontbreken van een conserverend plaggendeck, liggen eventuele archeologische resten mogelijk vlak onder het maaiveld en zijn deze daardoor kwetsbaar (geweest) voor bodemingrepen.

Op verschillende historische kaarten is het gebied lange tijd onontgonnen geweest en de gehele historische periode onbebouwd geweest. Binnen het besluitgebied zijn dan ook

geen historische elementen bekend die bijdragen aan de archeologische verwachting van het gebied. Binnen het besluitgebied en in de directe omgeving zijn er geen archeologische onderzoeken uitgevoerd die de archeologische verwachting eventueel naar beneden of boven doen bijstellen.

Advies en actiepunten

Voor de woningbouwontwikkeling, geldt een meldingsplicht. Hierbij moet de start van de grondwerkzaamheden worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog. Er kan op deze manier een afspraak gemaakt worden voor een bezoek tijdens de werkzaamheden, een archeologische waarneming. Tijdens de archeologische waarneming zullen de resten in grote lijnen worden gedocumenteerd. Aan de waarneming zijn voor de aanvrager geen kosten verbonden. Wel dient hiervoor in overleg met de gemeentelijk archeoloog enige tijd te worden ingepland.

Vertaling in omgevingsplan

In het TAM-Omgevingsplan zijn regels opgenomen om beleidswaarde 2 te vertalen in het plan. Op die manier biedt het plan bescherming aan mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden en wordt de meldings- en onderzoeksplicht geborgd. Daartoe is in het TAM-Omgevingsplan ter plaatse van het besluitgebied het werkingsgebied 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Op gronden met 'Waarde -Archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd en bij de vergunningaanvraag het archeologisch onderzoeksrapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

5.1.3 Conclusie

Voorafgaand aan de werkzaamheden op de woningbouwlocatie dient een melding te worden gedaan bij het bevoegd gezag.

5.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp archeologie aanleiding tot het toevoegen van beschermingsregels aan het omgevingsplan. Conform het gemeentelijk archeologiebeleid is in Hoofdstuk 4 (H.22I, paragraaf 4) een beperkingengebied opgenomen. Het betreft 'Waarde – Archeologie -2'. Daarmee worden de archeologische belangen veiliggesteld, aangezien hiermee de meldingsplicht en de plicht tot het doen van archeologisch onderzoek, die van toepassing zijn als bij bodemingrepen de vrijstellingsgrenzen worden overschreden, is vastgelegd.

5.2 Bodemkwaliteit

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

5.2.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

5.2.1 Beoordeling

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling aan de Bettinkdijk is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd (Bodemportaal, 8 mei 2023). De rapportage van het onderzoek is als bijlage 2 bij deze motivering opgenomen. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren:

- Op het perceel is geen eerder verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van het historisch vooronderzoek waren geen aanleiding voor het vermoeden van bodemverontreiniging op het perceel. Het perceel is derhalve als een onverdachte locatie onderzocht;
- Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond lichte tot matige sporen van roest aangetroffen. Verder zijn geen bijmengingen waargenomen die kunnen duiden op een verontreiniging in de bodem;
- Uit de analyseresultaten blijkt er in de grondmonsters van de boven- en ondergrond, geen verhoogde gehalten van de achtergrondwaarden zijn aangetroffen.
- In de mengmonsters van de bovengrond zijn, ten opzichte van de toepassingsnormen tijdelijk handelingskader PFAS, geen verhoogde gehalten van de onderzochte PFAS parameters (individuele PFAS en som PFOA) aangetoond. Er is ook geen sprake van overschrijdingen van de lokale achtergrondwaarden voor PFAS en PFOA;
- In het grondwatermonster afkomstig van peilbuis 01, zijn ten opzichte van de streefwaarden licht verhoogde gehalten barium, koper en cadmium aangetoond. Barium wordt vaker in verhoogde gehalten in het grondwater aangetroffen en wordt in deze als "van nature in de bodem aanwezig" beschouwd. Voor de licht verhoogde gehalten koper en cadmium is geen directe aanleiding te vinden.

Vanuit de onderzoeksresultaten is er geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek. Op grond van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen voor nieuwbouw op het perceel.

Met betrekking tot het uitvoeren van werkzaamheden in de bodem t.b.v. bouwrijp maken, aanleg watergangen, graven cunetten e.d., alsmede de aanleg van kabels/leidingen door nutsbedrijven, zijn er op grond van de onderzoeksresultaten eveneens geen belemmeringen. Door het uitblijven van verontreinigingen in de bodem is er vanuit de CROW-400 geen sprake van een veiligheidsklasse.

Wanneer er bij de werkzaamheden grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing van grond de regels uit Besluit Bodemkwaliteit. Aanvullend onderzoek (conform AP04) is dan noodzakelijk. Bij het afvoeren van grond vanaf het perceel dient tevens rekening te worden gehouden met aanvullende analyses vanuit het tijdelijk handelingskader PFAS/PFOA.

5.2.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Loo Bettinkdijk* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor bodemkwaliteit.

5.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

5.3 Cultuurhistorische waarden

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

5.3.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 5.130 Bkl dient in een omgevingsplan rekening te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan. Ook in de provinciale 'Omgevingsverordening Overijssel 2024' is aangegeven dat ingezet wordt op een integrale benadering van cultuurhistorische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de specifieke motiveringsplicht in Afdeling 4.3 (ruimtelijke kwaliteit) en de instructieregels voor cultureel erfgoed in artikel 4.12 van de Omgevingsverordening komt dit nadrukkelijk naar voren.

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

5.3.2 Beoordeling

Het landschap ter plaatse van het besluitgebied heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel een gemiddelde cultuurhistorische waarde. Het betreft een onderdeel van een ruilverkaveling die tussen 1954 en 1984 is uitgevoerd. Destijds is er kleinschaliger herverkaveld. Kenmerkend is dat het open landschap betreft. Door de beoogde woningbouwontwikkeling wordt het landschap niet onevenredig aangetast. Aan weerszijden van de woningbouwlocatie blijft sprake van open doorzichten vanaf de Bettinkdijk naar het achterliggende landschap. Het open landschap blijft daardoor beleefbaar. Daarnaast sluit de ontwikkeling goed aan op de bestaande ruimtelijke structuur, omdat hiermee de bestaande lintbebouwing langs de Bettinkdijk wordt voortgezet. De hoofdstructuur van de verkaveling blijft zo intact.

Het besluitgebied ligt niet binnen of nabij een beschermd dorpsgezicht. Ook zijn in en rond het besluitgebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig. Aantasting van beschermde dorpsgezichten of (de omgeving van) monumenten is daarom niet aan de orde.

5.3.3 Conclusie

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

5.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

5.4 Ecologie

5.4.1 Wettelijk kader

Bij de bescherming van de natuur bij ruimtelijke projecten wordt onderscheid gemaakt in de gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De Ow richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten die kunnen leiden tot significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit verkregen is.

Natuurnetwerk Nederland

Natuurgebieden die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoren worden beschermd door de Provinciale Omgevingsverordening. Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden. Zij bestaat uit bestaande en nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Uitgangspunt is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN aantasten.

Soortenbescherming

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor van nature in het wild levende dieren of planten. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Ow bevat regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Daartoe geldt een specifieke zorgplicht en een vergunningplicht. De zorgplicht geldt te allen tijde bij activiteiten voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De vergunningplicht is van toepassing bij activiteiten met schadelijke handelingen voor beschermde soorten: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten, soorten uit het Verdrag van Bern of Bonn en nationaal beschermde soorten (uit het Besluit activiteiten leefomgeving). Het is verboden om die handelingen te verrichten zonder omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit. Bij activiteiten in de fysieke leefomgeving is het daarom nodig om na te gaan of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn.

Provincies kunnen voor nationaal beschermde soorten in de Omgevingsverordening vrijstellingen opnemen van de vergunningplicht in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

5.4.2 Beoordeling

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de woningbouwontwikkeling aan de Bettinkdijk op de natuur is een quickscan natuurtoets opgesteld (Ecogroen, 24 oktober 2023), waarbij is gekeken naar gebiedsbescherming en soortenbescherming¹. De rapportage van de natuurtoets is als bijlage 3 bij deze motivering gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies van de natuurtoets worden hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het besluitgebied ligt niet in een Natura 2000-gebied en grenst daar ook niet aan. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Natura 2000-gebied Sallandse Heuvelrug op circa 7 kilometer afstand van het besluitgebied. Dit gebied is gevoelig voor stikstof. Vanwege deze afstand zijn negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van oppervlakteverlies, versnippering of verstoring door licht en geluid uitgesloten, met uitzondering van mogelijke effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie.

Tijdens de aanlegfase kan door bouwactiviteiten stikstofemissie plaatsvinden. Tijdens de gebruiksfase kunnen verkeersbewegingen hiertoe leiden. Omdat stikstofemissie door de aanleg- of gebruiksfase kan leiden tot een toename van stikstofdepositie op hiervoor gevoelige habitats en leefgebieden van soorten, zijn significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelen van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden op voorhand niet uit te sluiten.

Geadviseerd wordt om de gevolgen van stikstofemissie in de aanleg- en gebruiksfase inzichtelijk te maken door middel van een berekening met het rekenprogramma AERIUS Calculator. Aan de hand van de uitkomsten kunnen eventuele vervolgstappen worden bepaald.

Stikstofdepositieonderzoek

Voor het aspect stikstofdepositie zijn door SAB (28 november 2024) zogenaamde AERIUS-berekeningen uitgevoerd. De uitgangspunten en resultaten van de berekeningen zijn opgenomen in een notitie. Deze notitie is als bijlage 5 bij deze motivering gevoegd.

Uit de uitgevoerde stikstofdepositieberekeningen van de aanleg- en gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten zijn. Er is geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd.

Natuurnetwerk Nederland

Het besluitgebied ligt niet binnen de grenzen van het NNN, waardoor geen sprake is van aantasting door bijvoorbeeld versnippering of oppervlakteverlies. Vanwege de afstand tot het NNN (ca. 1,8 km), tussenliggende barrières (infrastructuur en bebouwing) en de aard van de ontwikkeling worden er geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Soortenbescherming

Resultaten quickscan natuurtoets

- In een aantal bomen langs de Bettinkdijk zijn holtes aanwezig, die geschikt zijn als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen.

¹ In de quickscan is getoetst aan de Wet natuurbescherming (Wnb). Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden. Tegelijkertijd is de Wnb vervallen. De Wnb is beleidsneutraal opgenomen in de Ow. De resultaten van de onderzoeken blijven daardoor ook onverkort geldig onder de Ow.

- De houtwal ten oosten van de woningbouwlocatie (langs het hondensportterrein) en de bomensingel langs de Bettinkdijk vormen mogelijk een onmisbare vliegroute voor vleermuizen. Aantasting hiervan door het kappen van bomen of het plaatsen van verlichting leidt mogelijk tot een negatief effect op deze vliegroutes.
- Het is vooralsnog niet uitgesloten dat dassenburchten aanwezig zijn in de invloedssfeer van het voorgenomen woningbouwplan. Door realisatie van het plan kan tevens mogelijk essentieel foerageergebied van dassen worden aangetast.
- Het is niet uitgesloten dat er op de woningbouwlocatie verblijfplaatsen van bunzing en wezel aanwezig zijn. Door realisatie van de plannen gaan mogelijk verblijfplaatsen van bunzing en wezel verloren of worden exemplaren gedood.
- Op de woningbouwlocatie is geschikt biotoop voor egel aanwezig. Indien bij werkzaamheden de greppels of het struweel langs de Bettinkdijk worden aangetast, gaan mogelijk verblijfplaatsen en foerageergebied verloren en kunnen exemplaren worden gedood.
- In en rondom de woningbouwlocatie zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen. Vervolgstappen ten aanzien van soorten als buizerd, boomvalk en steenuil zijn daarom niet aan de orde.
- Vervolgstappen ten aanzien van overige zoogdieren, vogels met jaarrond beschermde nesten, flora, reptielen, vissen, amfibieën, ongewervelden en geleedpotigen zijn niet aan de orde, met uitzondering van maatregelen in het kader van de zorgplicht.

Advies quickscan natuurtoets

- Wanneer duidelijk is welke bomen worden gekapt kan worden bepaald of aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen noodzakelijk is. Afhankelijk van de resultaten kan worden bepaald of er een omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit nodig is. Tevens zijn mogelijk vervolgstappen noodzakelijk om verstoring door bijvoorbeeld verlichting te voorkomen.
- Ten aanzien van de das is aanvullend onderzoek noodzakelijk om inzichtelijk te maken of er binnen een straal van 1 km burchten aanwezig zijn en of op de woningbouwlocatie mogelijk onmisbaar foerageergebied aanwezig is. Afhankelijk van de resultaten zijn mogelijk vervolgstappen noodzakelijk.
- Ten aanzien van bunzing, wezel en egel is bij uitvoering van het plan een vergunning voor een flora en fauna-activiteit noodzakelijk. Voor deze soorten volstaat het om aan de hand van de quickscan en biotoopbeoordeling vergunning aan te vragen. Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er is naar verwachting uitzicht op een vergunning voor deze soorten omdat er een geldig wettelijk belang is (ruimtelijke ordening) en er mogelijkheden zijn om de negatieve effecten adequaat te compenseren waardoor de gunstige staat van instandhouding van deze soorten wordt geborgd.
- Tijdens het veldbezoek zijn diverse vogels met niet-jaarrond beschermde nesten in en nabij de woningbouwlocatie gehoord en gezien, namelijk kool- en pimpelmees, merel, grote bonte en groene specht, zanglijster, Turkse tortel en houtduif. Met name in de houtwal aan de oostzijde en de bosschage aan de westzijde van het perceel en in de bomenrij langs de Bettinkdijk zijn veel vogels waargenomen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren. Verstoring kan worden voorkomen door te werken buiten het broedseizoen. Het broedseizoen kan per soort per jaar verschillen. Daarom wordt geadviseerd om een broedvogelcontrole uit te voeren voorafgaand aan de start van de werkzaamheden. Tijdens de broedvogel-controle wordt bepaald of zich broedende vogels ophouden binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Bij het aantreffen van nesten van vogels wordt in overleg met een ecologisch deskundige bepaald hoe de werkzaamheden op een zorgvuldige wijze binnen de wettelijke kaders kunnen worden uitgevoerd.
- Bij het uitvoeren van werkzaamheden dient altijd de zorgplicht in acht genomen te

worden, wat betekent dat schade aan soorten geminimaliseerd moet worden. Schade kan geminimaliseerd worden door werkzaamheden zoveel mogelijk uit te voeren buiten de kwetsbare (voortplantings)periode. Daarnaast dienen dieren tijdens werkzaamheden de gelegenheid te hebben om te vluchten. Dit kan bereikt worden door in één richting te werken.

Aanvullend onderzoek dassen en vleermuizen

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan natuurtoets is aanvullend onderzoek uitgevoerd (Ecogroen, 27 mei 2024) naar verblijfplaatsen van vleermuizen in boomholtes in de bomen langs de Bettinkdijk en naar de aanwezigheid van dassenburchten in een straal van 500 meter rondom de woningbouwlocatie. Voor het onderzoek is een memo opgesteld die als bijlage 4 bij deze motivering is gevoegd. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten en conclusies naar voren.

Vleermuizen

De bomen langs de Bettinkdijk bestaan uit zomereik en gladde berk. Alle holtes in de bomen ter hoogte van de woningbouwlocatie zijn gecontroleerd. Hierbij zijn geen vleermuizen of sporen van vleermuizen aangetroffen. De holtes in de bomen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, omdat ze onvoldoende diep ingerot zijn of omdat de holtes naar beneden gericht zijn, waardoor regenwater in de holtes blijft staan. Als ten behoeve van de werkzaamheden voor het ontsluiten van de locatie bomen gekapt worden, dan worden hierdoor geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetast of vernietigd. Vervolgstappen ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen zijn daarom niet aan de orde.

Dassen

Er zijn geen dassenburchten of sporen van das aangetroffen in de bosjes en houtwallen in een straal van 500 meter rondom de woningbouwlocatie aan de Bettinkdijk. Bij de voorgenomen werkzaamheden wordt geen functioneel leefgebied van das aangetast. Vervolgstappen ten aanzien van dassen zijn daarom niet aan de orde.

Houtopstanden

Ingezet wordt op het zoveel mogelijk behouden van de laanbomen aan de Bettinkdijk. Indien er toch bomen gekapt moeten worden (vanwege de aanleg van de ontsluitingsweg) dan zal gekeken moeten worden of deze binnen of buiten de bebouwingscontour houtkap staan. Ter hoogte van de woningbouwlocatie staat een deel van de bomen langs de Bettinkdijk namelijk binnen de bebouwingscontour en een deel buiten deze contour. Als de betreffende bomen buiten de bebouwingscontour houtkap liggen, dan gelden voor het kappen de regels uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In dat geval zal in overleg met het bevoegd gezag, de provincie Overijssel, moeten worden bepaald of voor het kappen een meldingsplicht en/of herbeplantingsplicht geldt. Als de te kappen bomen binnen de bebouwingscontour houtkap staan, dan gelden de gemeentelijke regels voor het kappen van bomen, zoals opgenomen in de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Deventer. De regels voor het kappen uit het Bal en de Verordening komen verder aan de orde in de uitvoeringsfase van het plan en staan de wijziging van het omgevingsplan niet in de weg.

5.4.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Loo Bettinkdijk* mogelijk gemaakt. Uit het uitgevoerde natuuronderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het project vanuit het aspect natuur. Wel dient er een omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (de provincie Overijssel) voor de soorten bunzing, wezel en egel. Naar verwachting kan een vergunning verleend worden omdat er een geldig wettelijk belang is en er mogelijkheden zijn om negatieve effecten op deze soorten adequaat te compenseren waardoor de gunstige staat van instandhouding van deze soorten wordt geborgd. De

omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit is aparte vergunningprocedure die de wijziging van het omgevingsplan niet in de weg staat. De werkzaamheden zullen niet eerder starten dan dat de vergunning voor de flora- en fauna-activiteit is verleend. Verder dient de uitvoering van werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden en dient bij de uitvoering van de werkzaamheden de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

5.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

5.5 Geluid

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

5.5.1 Wettelijk kader

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

In de aanwijzing van geluidsgevoelige gebouwen is artikel 3.21 Bkl bepalend. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

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

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

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

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

spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde.

Geluid door activiteiten

Het Bkl bevat ook geluidsregels die via het gemeentelijk omgevingsplan gelden voor activiteiten die geluid voortbrengen. Een omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hiervoor zijn in het Bkl standaardwaarden en grenswaarden voor geluid opgenomen. In dit kader staan in paragraaf 22.3.4 van het Omgevingsplan Deventer regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw dat op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder gelden hiervoor geluidwaarden die overeen komen met de standaard- en grenswaarden uit het Bkl.

5.5.2 Beoordeling

Op de woningbouwlocatie aan de Bettinkdijk worden 12 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen op grond van artikel 3.21 Bkl.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

In de omgeving van de woningbouwlocatie zijn geen spoorwegen of (geluidgezoneerde) industrieterreinen aanwezig. Wel liggen in de directe omgeving van de locatie een aantal verharde gemeentelijke wegen. Naast de Bettinkdijk betreffen dat de Baarhorsterdijk, Scheperboersweg en Oudendijk. Op iets grotere afstand ligt ten zuiden van de locatie de rijksweg A1.

Gemeentelijke wegen

De aandachtsgebieden voor de gemeentelijke wegen zijn momenteel nog niet bekend omdat de Basisgeluidsemissie voor deze wegen nog niet bepaald is. Daarom gelden op grond van het overgangsrecht in artikel 17.5 van de Omgevingsregeling voorlopig vaste afstanden voor de geluidaandachtsgebieden van deze wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een weg met één of twee rijstroken betreft deze afstand 100 meter bij een maximumsnelheid van 30 km/uur en 200 meter bij een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur. De Bettinkdijk, Baarhorsterdijk, Scheperboersweg en Oudendijk hebben één of twee rijstroken. Binnen de bebouwde kom van Loo geldt voor de eerste drie wegen een maximumsnelheid van 30 km/uur en daarbuiten 60 km/uur. Derhalve hebben deze wegen binnen de bebouwde kom een geluidaandachtsgebied van 100 meter en daarbuiten 200 meter. Ten behoeve van de realisatie van de woningbouw langs de Bettinkdijk zal de grens van de bebouwde kom worden opgeschoven en de snelheid op dit deel van de Bettinkdijk ook worden verlaagd naar maximaal 30 km/uur. Ter hoogte van de woningbouwlocatie kan voor de Bettinkdijk daarom ook worden uitgegaan van een geluidaandachtsgebied van 100 meter. De nieuwe woningen worden alleen binnen het geluidaandachtsgebied van de Bettinkdijk gesitueerd. De verkeersintensiteit van deze weg is dermate laag dat op voorhand kan worden aangenomen dat ter plaatse van de nieuwe woningen de standaardwaarde (53 L_{den}) niet zal worden overschreden. Dit geldt ook wanneer hierbij de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen wordt meegenomen. Hierbij is bovendien van belang dat zoals gezegd de snelheid op de Bettinkdijk zal worden verlaagd naar 30 km/uur, het wegdek uit asfalt bestaat en de afstand van de nieuwe woningen tot de weg minimaal ca. 15 meter bedraagt.

Rijksweg A1

Het geluidaandachtsgebied voor de rijksweg A1 is wel bekend. Blijkens de kaart in het geluidsregister reikt het geluidaandachtsgebied van de A1 tot over de kern Loo en dus ook over de woningbouwlocatie aan de Bettinkdijk. Dit betekent dat een akoestische toetsing nodig is van de geluidbelasting van de A1 op de nieuwe woningen. Door de Omgevingsdienst IJsselland is een indicatieve geluidberekening gemaakt van de geluidbelasting van de A1. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen de

Legenda

- 55 - 59 dB
- 60 - 64 dB
- 65 - 69 dB
- 70 - 74 dB
- Meer dan 75 dB

Figuur 5.2 – Geluidcontouren Rijksweg A1 ten opzichte van de woningbouwlocatie (rode cirkel)
(bron: Omgevingsdienst IJsselland)

In de directe omgeving van de woningbouwlocatie zijn enkele bedrijven/instellingen gevestigd die geluid kunnen veroorzaken. Daarom moet worden beoordeeld of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geluid. Anderzijds mogen de bedrijven/instellingen niet worden belemmerd in hun activiteiten door de nieuwe woningen. Om de geluidbelasting van deze bedrijven/instellingen op de nieuwe woningen te beschouwen, is gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Hierin is de milieubelasting voor het aspect geluid vertaald in minimale richtafstanden tussen milieuhinderlijke en milieugevoelige functies, zoals woningen. Hoewel er inmiddels ook een VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' (2024) verschenen is, is deze in hoofdzaak gericht op het opnemen van regels voor bedrijventerreinen en andere werkterreinen in het omgevingsplan. Dat is met het voorliggende plan niet aan de orde. De systematiek van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) wordt daarom in de onderhavige situatie nog steeds doelmatig wordt geacht om te beoordelen of woningen inpasbaar zijn vanwege geluid door milieuhinderlijke activiteiten. In de onderstaande tabel zijn de bedrijven/instellingen in de omgeving van de woningbouwlocatie en de daarbij behorende richtafstanden voor het aspect geluid opgenomen. In de kolom afstand is de kleinste afstand tussen de betreffende functie en de woningbouwlocatie opgenomen.

Locatie	Omschrijving	Richtafstand Geluid (m)	Afstand (m)
Bettinkdijk 1	Basisschool/kinderopvang	30	32
Bettinkdijk 2	Restaurant	10	130
Bettinkdijk 3a	Hondendressuurterrein	50	25-35
Bettinkdijk 4a	Autobedrijf	30	115
Bettinkdijk 6	Rundveehouderij	30	140
Baarhorsterdijk 2-4	Detailhandel diervoeding (fouragehandel)	10	250
Scheperboersweg 2	Buurthuis	30	85

Tabel 5.1 – Bedrijven/instellingen met bijbehorende richtafstand voor geluid en afstand tot de woningbouwlocatie.

Uit de tabel blijkt dat de woningbouwlocatie op grotere afstand van de bedrijven/instellingen wordt gerealiseerd dan de richtafstanden voor geluid, met uitzondering van het hondendressuurterrein aan de Bettinkdijk 3a. Derhalve wordt, behoudens het hondendressuurterrein, aan de richtafstanden voldaan. Dit betekent dat alle bedrijven/instellingen, met uitzondering van het hondendressuurterrein, geen belemmeringen opleveren voor de woningbouw en niet in hun bedrijfsvoering/functioneren worden beperkt. Oftewel, er zal sprake zijn van een aanvaardbare geluidssituatie bij de nieuwe woningen als gevolg van deze activiteiten.

Akoestisch onderzoek hondendressuurterrein

Omdat bij het hondendressuurterrein, een oefenterrein van VDH Kringgroep Salland (hierna: VDH), niet voldaan wordt aan de richtafstand voor geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Alcedo, 2023) naar de geluidbelasting van het terrein op de nieuwe woningen om de inpasbaarheid van de woningbouw te beoordelen. De rapportage van het onderzoek is als bijlage 6 bij deze motivering gevoegd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt het volgende.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Gedurende de avondperiode (19.00-23.00 uur) wordt op de rij woningen aan de oostzijde de VNG-richtwaarde van 40 dB(A) en de Bkl-standaardwaarde van 45 dB(A) overschreden. De geluidbelasting bedraagt hier ten hoogste 56 dB(A). Op de overige woningen wordt voldaan aan de standaardwaarde, maar wordt de richtwaarde nog steeds overschreden (met ten hoogste 5 dB(A)).

Gedurende de dagperiode (07.00-19.00 uur) wordt bij alle woningen voldaan aan de Bkl-standaardwaarde van 50 dB(A). De VNG-richtwaarde van 45 dB(A) wordt op de oostelijke rij woningen met ten hoogste 3 dB(A) overschreden. Dit is een geringe overschrijding.

Maximaal geluidniveau

Op de oostelijke rij woningen is vanwege schietgeluid in de dagperiode sprake van een maximaal geluidniveau van ten hoogste 82 dB(A) ter hoogte van de begane grond. Op de overige woningen varieert het niveau van 56 tot 77 dB(A) ter hoogte van de begane grond. Er is geen sprake van een overschrijding omdat op grond van het Bkl in de dagperiode geen toetsing van het maximale geluidniveau plaatsvindt.

Naast schietgeluid zijn de blaffende honden van belang. Op de oostelijke rij woningen is vanwege blafgeluid in de dag- en avondperiode sprake van een maximaal geluidniveau van ten hoogste 78 dB(A). Op de overige woningen varieert het niveau van 46 tot 68 dB(A). Hiermee wordt de Bkl standaardwaarde van 65 dB(A) in de avondperiode overschreden met ten hoogste 13 dB(A). In de dagperiode is geen sprake van een

overschrijding omdat in de dagperiode geen toetsing van het maximale geluidniveau plaatsvindt.

Effect van afscherming

Vanwege de geconstateerde overschrijdingen, is onderzocht of een geluidreducerende voorziening in de vorm van een afscherming langs het terrein van VDH een oplossing biedt. Daarbij is uitgegaan van een scherm met een hoogte van 4 meter en een lengte van circa 60 meter. Een scherm met dergelijke afmetingen heeft landschappelijk een forse impact.

Uit het onderzoek blijkt dat bij de toepassing van een dergelijk scherm de VNG-richtwaarde en Bkl- standaardwaarde voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in de maatgevende avondperiode nog steeds worden overschreden. De overschrijding van de richtwaarde is ten hoogste 12 dB(A). De overschrijding van de standaardwaarde is ten hoogste 7 dB(A).

Het maximaal geluidniveau als gevolg van schietgeluid bedraagt op de begane grond ten hoogste 78 dB(A). Er is geen sprake van een overschrijding omdat op grond van het Bkl in de dagperiode geen toetsing van het maximale geluidniveau plaatsvindt. Vanwege blafgeluid is de overschrijding in de avondperiode ten hoogste 10 dB(A).

Al met al leidt een 4 meter hoog scherm slechts tot een geringe vermindering van het geluid. Er blijft dan nog steeds sprake van forse overschrijdingen van de richt- en standaardwaarden.

Oplossing

Uit het voorgaande blijkt dat sprake is van overschrijdingen van de VNG-richtwaarden en Bkl-standaardwaarden in met name de avondperiode en dat het plaatsen van een scherm slechts tot een beperkte geluidreductie leidt, terwijl de landschappelijke impact van een scherm groot is. Het plaatsen van een scherm is derhalve niet doelmatig. Daarom is een oplossing uitgewerkt waarmee, ondanks de hoge geluidniveaus, toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen kan worden gerealiseerd. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De aaneengesloten rij woningen aan de oostzijde vormt een effectieve afscherming voor de woningen aan de westzijde.
- Gestreefd moet worden naar een rustige tuin. Op (zomer)dagen kan veel in de tuin worden verbleven. Die ligt veelal aan de achterzijde van de woning. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich meestal de voordeur en is veelal geen sprake van een terras of tuin waarin langdurig wordt verbleven.
- Waar sprake is van een gevel met een voordeur of een vrij gesloten gevel, is de hoogte van het geluid minder relevant. Met een goede geluidisolatie kan daar worden gezorgd dat het woonklimaat in de woning zelf in orde is.
- Waar sprake is van ruimten of gebieden waar normaal gesproken weinig wordt verbleven, is de hoogte van het geluid minder relevant. Gedacht kan worden aan een hal, een overloop, badkamer, toilet, wasruimte en dergelijke.
- Als geen draaiende delen (bijvoorbeeld draairamen) in een gevel aanwezig zijn, is de hoogte van het geluidniveau minder relevant, mits de geluidsisolatie voldoende is.
- In artikel 5.66 Bkl is bepaald dat hogere waarden dan de standaardwaarden kunnen worden toegestaan, mits dat niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen. Deze grenswaarden betreffen 30 dB(A) in de avondperiode voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 45 dB(A) voor het maximaal geluidniveau.
- Voorstelbaar is dat uitzicht vanuit de te realiseren woningen naar de omliggende landerijen gewenst is. Het toepassen van afschermingen direct bij of om de te realiseren woningen is dan minder gewenst.

- Het schietgeluid treedt hooguit enkele keren per zondag op en enkel gedurende de dagperiode (tussen 9 en 14 uur). Omdat het Bkl geen grenswaarden bevat voor het maximale geluidsniveau in de dagperiode, kan dit aanvaardbaar worden geacht.

De oplossing gaat ervan uit dat de oostelijke rij woningen de voordeur aan de oostzijde (naar VDH toe gericht) heeft. Aan deze oostzijde van de woningen worden dan ook bij voorkeur de niet-geluidgevoelige ruimten, zoals bijvoorbeeld de hal, toilet, badkamer, overloop en dergelijke gesitueerd. Ook een raam van een woonkamer of keuken kan hieraan worden gepositioneerd, mits dit een doorzonvertrek is en dus ook aan de andere (rustige) kant van de woning een raam kan worden opengezet. Slaapkamers worden bij voorkeur gesitueerd aan de minst geluidbelaste zijde. De geluidisolatie van de woningen wordt afgestemd op het geluid van VDH, zodat het binnenniveau van de woningen voldoet aan de grenswaarden die daarvoor in artikel 5.66 in het Bkl gesteld zijn. Onder het dak wordt veelal een zolder gerealiseerd waarvoor geen specifieke eisen gelden omdat het een onbenoemde ruimte betreft. Als de zolder toch als slaapkamer wordt ingericht en gebruikt, wordt de geluidisolatie afgestemd op het geluid van VDH, zodat ook hier het binnenniveau voldoet aan de grenswaarden van het Bkl. In het dakvlak aan de zijde van VDH worden dan bij voorkeur geen dakramen of dakkapellen geplaatst. Aan de achterzijde van de woning ligt dan een rustige tuin waar minder geluid van VDH wordt ervaren.

In het omgevingsplan is geborgd dat de oostelijke rij woningen ook daadwerkelijk op deze manier wordt gebouwd. Deze waarborgen hebben betrekking op:

1. Het aanduiden als geluidbelaste locatie vanwege VDH: op de verbeelding is de oostelijke rij woningen voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidbelaste locatie VDH';
2. Het zodanig positioneren van de woningen dat elke woning een buitenruimte aan de rustige zijde heeft: op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen van de woningen dienen te worden gebouwd. Zo ontstaat aan de achterzijde van de hoofdgebouwen een geluidluwe buitenruimte. Daarnaast dienen de hoofdgebouwen de volledige lengte van het bouwvlak te beslaan (zodat er geen openingen in de rij ontstaan) en geldt er een minimale bouwhoogte van 8 meter. Tevens is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om ervoor te zorgen dat deze woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd. Deze verplichting regelt dat het bewonen van de andere woningen pas mogelijk is als de oostelijke rij woningen is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
3. Het opnemen van een indelingsvoorschrift voor de eerstelijns woningen: in de regels is opgenomen dat de indeling van de oostelijke rij woningen zodanig dient te zijn dat geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de westzijde worden gepositioneerd en niet-geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de oostzijde;
4. Het opnemen van een geluidisolatie-eis voor zover de standaardwaarden volgens het Bkl worden overschreden: in de regels is opgenomen dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de oostelijke rij woningen zodanig dient te zijn dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximaal geluidniveau ten gevolge van VDH in de avondperiode in geluidgevoelige ruimten niet meer bedraagt dan respectievelijk 30 dB(A) en 45 dB(A).

Ook worden de geluidsniveaus die optreden vanwege de activiteiten bij VDH geborgd, zodat zij niet beperkt worden in hun activiteiten. Hiervoor worden maatwerkvoorschriften opgesteld. Het maatwerkvoorschrift heeft betrekking op:

1. Het toestaan van hogere langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus ter plaatse van de oostelijke rij woningen voor zover de standaardwaarden volgens het Bkl worden overschreden:
 - ➔ Een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de avondperiode van maximaal 56 dB(A) op een waarneemhoogte van 4,5 meter;

- Een maximaal geluidsniveau in de avondperiode van maximaal 78 dB(A) op een waarneemhoogte van 4,5 meter.
- 2. Het aanwijzen van het noordoostelijke deel van het veld voor het gebruiken van het alarmpistool gedurende alleen de dagperiode;
- 3. Het niet hanteren van geluidvoorschriften tijdens onderhoudswerkzaamheden, anders dan grasmaaien, op ten hoogste 12 dagen per jaar.

Met de bovenstaande waarborgen in het omgevingsplan en de maatwerkvoorschriften is ter plaatse van de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt VDH niet in zijn activiteiten belemmerd. De woningbouw is hierdoor inpasbaar.

5.5.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Loo Bettinkdijk* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geluid. Wel dienen er waarborgen in het omgevingsplan voor de oostelijke rij woningen te worden opgenomen alsmede maatwerkvoorschriften te worden opgesteld voor VDH om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zeker te stellen en ervoor te zorgen dat VDH niet wordt belemmerd in zijn activiteiten.

5.5.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp geluid aanleiding om regels in het omgevingsplan op te nemen. Deze hebben betrekking op de positionering, minimale hoogte, indeling, lengte en geluidisolatie van de rij woningen aan de oostzijde, teneinde te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege geluid van het hondendressuurterrein aan de Bettinkdijk 3a.

5.6 Geur

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

5.6.1 Wettelijk kader

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

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

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

5.6.2 Beoordeling

Op de woningbouwlocatie aan de Bettinkdijk worden 12 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn geurgevoelige gebouwen in de zin van artikel 5.91 Bkl.

Geur door veehouderijen

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

Landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor

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

In de directe omgeving van de woningbouwlocatie zijn geen veehouderijen aanwezig waar zogenaamde 'geuremissiefactor' dieren worden gehouden. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderijen waar dergelijke dieren worden gehouden liggen op een afstand van meer dan 600 meter van de locatie. Gezien deze ruime afstand is het aannemelijk dat de geurnorm van 3 ouE/m^3 niet wordt overschreden ter plaatse van de nieuwe woningen en de geursituatie aanvaardbaar is.

Landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor

Voor landbouwhuisdieren *zonder* geuremissiefactor geldt een minimale afstand van de dierenverblijven (emissiepunt) tot de gevel van geurgevoelige gebouwen (artikel 5.112, lid 1 Bkl). Aangezien de woningbouwlocatie (na realisatie van de woningen) binnen de bebouwingscontour geur (bebouwde kom) ligt, dient deze afstand ten minste 100 meter te bedragen.

De dichtstbijzijnde veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor betreft een rundveehouderij op het perceel Bettinkdijk 6. Het bouwvlak van deze veehouderij ligt op circa 105 meter afstand van de woningbouwlocatie. Derhalve wordt voldaan aan de minimale afstand van 100 meter en is sprake van een aanvaardbare geursituatie.

Geur door overige (bedrijfsmatige) activiteiten

In de omgeving van de woningbouwlocatie is verder geen sprake van relevante industriële en/of horecageurbronnen. De (niet-agrarische) bedrijven/instellingen in de omgeving van de locatie, waaronder het restaurant op het perceel Bettinkdijk 2, voldoen ruimschoots aan de richtafstand voor het aspect geur (maximaal 10 meter), uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

5.6.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Loo Bettinkdijk* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geur.

5.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

5.7 Gezondheid

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

Het gaat om:

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

5.7.1 Wettelijk kader

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

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

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

5.7.2 Beoordeling

Het project beoogt een uitbreiding van het dorp Loo in oostelijke richting met in totaal 12 woningen. Door de nieuwe woningbouwontwikkeling wordt het lint langs de Bettinkdijk aangevuld en het gat tussen het bestaande dorp en het terrein van de hondensportvereniging opgevuld. Voor de specifieke aspecten geluid, geur, trillingen, lucht- en bodemkwaliteit wordt naar de specifieke paragrafen in hoofdstuk 5 verwezen.

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

- Wat betreft verkeersgeluid zijn de omliggende wegen niet relevant vanwege de beperkte verkeersintensiteiten. Overschrijdingen van de standaardwaarde worden dan ook niet verwacht.
- Het besluitgebied ligt binnen de richtafstanden van het aangrenzende terrein van de hondensportvereniging. Om deze reden is er een geluidonderzoek gedaan. Hieruit kwam naar voren dat een aanvaardbaar woon- een leefklimaat gegarandeerd is, als er maatregelen genomen worden om het geluid dat tijdens de dag- en avondperiode optreedt te beperken. Hierbij gaat het onder meer om voldoende isolatie van de gevels van de dichtstbijzijnde woningen (zodat sprake is van een goed binnenniveau), die tegelijk ook een afschermdende werking voor de

rest van de woningen hebben. Er zijn verder geen andere omliggende bedrijven die relevant zijn voor de geluidbelasting.

- In het besluitgebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht. De luchtkwaliteit leidt derhalve niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Op het aspect gewasbeschermingsmiddelen (spuitzones) wordt verderop in deze paragraaf ingegaan.
- Ook aan de hand van de kaart Milieugezondheidsrisico (MGR), zoals weergegeven op de Atlas Leefomgeving, blijkt dat ter hoogte van het besluitgebied de opeengestapelde invloed van luchtvervuiling en geluid op de gezondheid relatief klein is. Minder dan 4 procent van de totale ziektelast komt door omgevingsgeluid en luchtvervuiling.
- In het besluitgebied is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt voor toekomstig gebruik van de locatie als woongebied.
- Wat betreft geur is geconstateerd dat sprake is van een aanvaardbare geursituatie als gevolg van geuremissies van omliggende veehouderijen, deze liggen op voldoende afstand. In de directe omgeving van het besluitgebied liggen verder geen relevante industriële en/of horecageurbronnen.

Gezondheidsrisico's geitenhouderij

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

Rapporten van het VGO-onderzoek geven aan dat binnen 2 kilometer van geitenhouderijen er een verhoogde kans op een longontsteking bij bewoners aanwezig is. Wat deze verhoogde kans op longontsteking veroorzaakt, is echter niet duidelijk en wordt de komende jaren nader onderzocht. Wat wel is vastgesteld is dat het risico op longontsteking groter is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is. Met andere woorden, bij een geitenhouderij neemt het risico op een longontsteking toe naarmate men dichterbij het bedrijf woont.

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

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig.

Gezondheidsrisico's varkens- en pluimveehouderij

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

Er bevinden zich geen varkens- of pluimveehouderijen binnen 250 meter van het besluitgebied.

Gewasbeschermingsmiddelen (spuitzones)

In relatie tot omliggende agrarische gronden dient ook rekening te worden gehouden met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, de zogenaamde spuitzone. Vanwege de zorgplicht voor een gezond woon- en leefklimaat is het verplicht om een spuitzone te hanteren rondom gronden waar sprake is van fruitteelt en/of andere plantaardige teelten. Op die wijze kunnen omwonenden worden beschermd tegen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Er zijn echter geen wettelijke bepalingen op het gebied van de minimaal aan te houden afstanden tussen agrarische gronden, waarop met

gewasbeschermingsmiddelen kan worden gespoten, en nabijgelegen woningen en daarbij behorende tuinen. In de jurisprudentie van de Raad van State wordt daartoe een afstand van 50 meter gehanteerd, tenzij met een locatiespecifiek onderzoek wordt aangetoond dat ter plaatse een kortere afstand aanvaardbaar is.

Noordelijk en oostelijk aangrenzend aan het nieuwe woongebied en zuidelijk op een afstand van circa 15 meter (aan de overzijde van de Bettinkdijk) zijn agrarische gronden aanwezig (dus binnen de 50 meter zone) met overwegend grasland. Voor grasland wordt nauwelijks gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. In de toekomst is andere agrarische teelt op deze gronden en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen echter niet uit te sluiten. Daarom zijn maatregelen getroffen in het omgevingsplan om een gezond woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied te borgen. Hiertoe zijn de gronden met een agrarische bestemming (in het tijdelijk deel van het omgevingsplan) die binnen 50 meter van het nieuwe woongebied liggen in het voorliggende omgevingsplan voorzien van de aanduiding 'milieuzone – gewasbeschermingsmiddelen'. Ter plaatse van deze milieuzone is het verboden om zonder omgevingsvergunning gewasbeschermingsmiddelen toe te passen binnen 50 meter van een driftgevoelig object, zoals woningen en daarbij horende bijgebouwen en tuinen. Een vergunning kan alleen worden verleend als drift van gewasbeschermingsmiddelen op driftgevoelige objecten is uitgesloten. Dit dient met een locatiespecifiek onderzoek te worden aangetoond.



Figuur 5.3- ligging 'milieuzone – gewasbeschermingsmiddelen'

Overig

In het stedenbouwkundig plan voor de woningbouwontwikkeling is ruimte gereserveerd voor nieuwe groenstructuren als afgrenzing naar het buitengebied maar ook als buffer naar het bestaande bosje aan de westkant van de locatie. Langs de zuidkant sluit het nieuwe woongebied aan op het bestaande fietspad langs de Bettinkdijk. Hiermee is voor kortere afstanden mobiliteit met de fiets een mogelijk alternatief voor de auto. Met de

aanleg van groen en realisatie van greppels/wadi's voor de opvang van hemelwater, wordt bovendien de mogelijkheid geboden voor waterretentie en tegelijkertijd hittestress tegengegaan. Groen en blauw hebben veel positieve effecten voor de gezondheid en het welbevinden van bewoners. Ook nodigt groen uit tot meer bewegen en ontmoeting.

5.7.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Loo Bettinkdijk* mogelijk gemaakt. Bezien vanuit het aspect gezondheid is het niet de verwachting dat geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In verband met het geluid van de hondensportvereniging en met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op nabijgelegen agrarische gronden zullen maatregelen worden getroffen die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat garanderen.

5.7.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp gezondheid aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. In het plan worden regels opgenomen om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege geluid van het hondensportterrein, zie paragraaf 5.5.2. Daarnaast worden regels opgenomen om een gezond woon- en leefklimaat vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op nabij gelegen agrarische gronden te garanderen. Daartoe is in het plan bepaald dat het verboden is om binnen 50 meter van driftgevoelige objecten, zoals woningen (inclusief bijgebouwen en tuinen) zonder omgevingsvergunning gewasbeschermingsmiddelen toe te passen.

5.8 Inrichting buitenruimte

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

5.8.1 Wettelijk kader

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

5.8.2 Beoordeling

Bij grotere gebiedsprojecten waarbij openbare ruimte wordt aangelegd (nieuwe straten, stoepen etc.) hanteert de gemeente een Programma van Eisen Openbare ruimte waarin o.a. eisen staan voor toegankelijkheid voor personen met een beperking. Dit is ook voor de woningbouw aan de Bettinkdijk in Loo het geval. Van belang is onder meer dat paden voldoende breed zijn en niet te steil zijn voor mensen met een rollator, rolstoel of scootmobiel. Tevens zijn er als onderdeel van de Omgevingstafel door de GGD adviezen gegeven voor de inrichting van de openbare buitenruimte. Zo moeten kinderen veilig kunnen spelen nabij wadi's en water.

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

Desalniettemin is in het voorliggende wijzigingsbesluit daarop ingespeeld door voor de als 'Groen' en 'Verkeer' aangewezen gebieden verschillende gebruiksactiviteiten toe te staan, waaronder ook paden en verhardingen, zodat er bij de inrichting flexibel kan worden ingespeeld op het bevorderen van de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking.

5.8.3 Conclusie

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

5.8.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

5.9 Kabels en leidingen

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

5.9.1 Wettelijk kader

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

5.9.2 Beoordeling

In en nabij het besluitgebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Bij graafwerkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

Het besluitgebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige gebouwen/objecten, zoals woningen.

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

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

5.9.3 Conclusie

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

5.9.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

5.10 Klimaat en duurzaamheid

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

5.10.1 Wettelijk Kader

Klimaatverandering kan op twee manieren worden aangepakt: door klimaatmitigatie en door klimaatadaptatie. De gemeente Deventer heeft voor beide sporen beleid opgesteld, vertaald in de '*Deventer Energievisie*' (2024) en het '*Deventer Klimaatadaptatieprogramma*' (2021). In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 4.5.10 van deze motivering.

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

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

5.10.2 Beoordeling

Bij de definitieve architectonische uitwerking van de nieuwe woningen zullen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunningen alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid, klimaat en energie worden toegevoegd.

Vooruitlopend daarop wordt rekening gehouden met het volgende:

- De woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd en zullen voldoen aan de BENG-normen. Naast een laag energieverbruik kunnen de woningen zelf energie opwekken, bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken;
- Bij de aanleg van de parkeerplaatsen wordt rekening gehouden met oplaadvoorzieningen voor elektrische auto's.
- Woningen worden zoveel mogelijk met natuurlijke/biobased materialen gebouwd, waardoor CO₂ - uitstoot laag blijft.
- De woningen worden natuurinclusief gebouwd op basis van de checklist Natuur Inclusief Bouwen (NIB). Dit vertaalt zich in de uitvoering veelal tot de integratie van nestkasten of groene gevels bij een woning, welke het natuurlijk ecosysteem ondersteunen.
- Er worden voorzieningen voor waterberging worden gerealiseerd die voldoen aan de eisen van de gemeente Deventer en het Waterschap Rijn en IJssel en waarmee ook in extreme neerslagsituaties voldoende waterberging aanwezig is.
- In het woongebied worden greppels/wadi's aangelegd waarmee hemelwater kan worden geborgen en geïnfiltreerd in de bodem, zodat wateroverlast en verdroging worden tegengegaan. Tevens beperken deze greppels/wadi's hittestress in de omgeving door middel van verdamping.
- De bestaande greppel aan de zuidzijde wordt vergroot om te komen tot een grotere bergingscapaciteit en zal een overstortmogelijkheid krijgen naar de sloot aan de zuidzijde van het fietspad, zodat ook extreme buien kunnen worden afgevoerd en de bergingscapaciteit binnen 48 uur weer beschikbaar is;
- Vanwege de relatief lage ligging van de locatie en de hoge grondwaterstand zal het terrein enigszins worden opgehoogd om te garanderen dat het woongebied niet onder water komt te staan;
- De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met grasbeton-verharding. Hemelwater kan hierdoor ter plaatse in de bodem infiltreren en het groen in de verharding gaat hittestress tegen.
- De bestaande laanbomen langs de Bettinkdijk blijven zoveel mogelijk gehandhaafd en langs de randen van het woongebied is een groenzone met beplanting voorzien. Hierdoor wordt hittestress tegengegaan.

5.10.3 Conclusie

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

5.10.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

5.11 Kwaliteit van de buitenlucht

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

5.11.1 Wettelijk kader

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

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een omgevingswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

het project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Niet in betekende mate (NIBM)

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

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

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.

Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan met de NIBM-tool een kwalitatieve berekening uitgevoerd worden om te bepalen of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

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

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

- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

5.11.2 Beoordeling

Op de woningbouwlocatie aan de Bettinkdijk worden in totaal 12 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De locatie wordt ontsloten middels één centrale ontsluitingsweg. Daarmee draagt de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. De bouw en het gebruik van de nieuwe woningen, en de activiteiten die daaraan verbonden zijn, vallen namelijk onder de standaardgevallen als bedoeld in artikel 5.54 Bkl (onder meer gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan tot ten hoogste 1.500 woningen met één ontsluitingsweg).

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de lokale luchtkwaliteit beschouwd, zodat onaanvaardbare gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het besluitgebied voor 2022 en ter vergelijking is 2016 toegevoegd. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in 2022 ter hoogte van het besluitgebied ruim onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld. De wereldgezondheidsorganisatie (WHO) heeft advieswaarden voor de luchtkwaliteit opgesteld die aanzienlijk strenger zijn dan de wettelijke grenswaarden. De gemeente Deventer heeft zich aangesloten bij het Schone Lucht Akkoord dat als doelstelling heeft om in 2030 minimaal 50% gezondheidswinst te bereiken ten opzichte van 2016 door aanpak van binnenlandse bronnen en te streven naar het bereiken van de WHO advieswaarden in 2030.

De luchtkwaliteit in het besluitgebied voldoet nog niet aan de WHO advieswaarden, maar wel ruimschoots aan de grenswaarden waardoor er geen sprake is van onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In navolgende tabel is dit weergegeven.

Zichtjaar	Jaargemiddelde concentraties stoffen in het besluitgebied		
	Stikstofdioxide (NO ₂)	Fijn stof (PM ₁₀)	Fijn stof (PM _{2,5})
2022	12,1 µg/m ³	15,9 µg/m ³	8,6 µg/m ³
2016	16,3 µg/m ³	16,9 µg/m ³	10,4 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40,0 µg/m ³	25,0 µg/m ³
Advieswaarden WHO	10 µg/m ³	15 µg/m ³	5 µg/m ³

Tabel 5.2 – Concentraties luchtverontreinigende stoffen

5.10.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Loo Bettinkdijk* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor luchtkwaliteit.

5.10.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

5.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

5.12.1 Wettelijk kader

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

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

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

5.12.2 Beoordeling

Op de woningbouwlocatie aan de Bettinkdijk zijn in totaal 12 woningen voorzien. Daarmee betreft dit een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Derhalve dient een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Behoefte

In de 'Routekaart Loo – Wonen en voorzieningen', die op 22 december 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de woningbehoefte in Loo in kaart gebracht. Op basis van de recente woningbouwbehoefteprognose voor de gemeente Deventer wordt ingeschat dat de woningbouwopgave voor Loo ongeveer 15 woningen is in de komende 10 jaar. Door het huidige woningtekort ligt de woningvraag tot 2025 gemiddeld hoger. Voor de korte termijn moet daarom ingezet worden op de bouw van de eerste 10 woningen. Veel jongeren hebben belangstelling om in Loo te (blijven) wonen en bij velen gaat de voorkeur uit naar een betaalbare woning. Het gaat om koopwoningen: starterswoningen tot € 200.000, aangevuld met gezinswoningen voor Loo met een maximale koopsom van € 325.000 (NHG-grens) (prijsgrenzen 2021). Bij voorkeur worden woningen door lokale woningzoekenden zelf gebouwd met collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

De woningen die op de locatie aan de Bettinkdijk zijn voorzien komen tegemoet aan deze behoefte. Er worden 12 woningen gerealiseerd, waaronder 4 starterswoningen en 5 woningen in de categorie betaalbaar. Alle woningen betreffen koopwoningen. Bovendien zullen de woningen worden ontwikkeld door middel van CPO. Door dit laatste kan de bouw van de woningen ook één op één aansluiten op de lokale woningvraag.

Buiten bestaand stedelijk gebied

De woningbouwlocatie aan de Bettinkdijk ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Bij het opstellen van de 'Routekaart Loo – Wonen en voorzieningen' is onderzocht welke locaties geschikt zijn voor de realisatie van het woningbouwprogramma. Er is bekeken welke locaties het best aansluiten op de historische ontwikkeling van de kern, waar die landschappelijk ingepast kunnen worden en de kwaliteit van de kern kunnen versterken en welke plekken weinig of geen ruimtelijke beperkingen hebben om te bouwen. Daarbij is ook gekeken of woningbouw gerealiseerd kan worden door transformatie van bestaand vastgoed en gebruik van bestaande achtererven in bestaand stedelijk gebied van Loo. Op basis van het locatieonderzoek is gebleken dat op de korte termijn alleen op de onderhavige locatie aan de Bettinkdijk woningbouw kan worden gerealiseerd. Het is thans dus niet mogelijk om de beoogde woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied van Loo of binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het bestaand stedelijk gebied van Loo te realiseren.

5.12.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Loo Bettinkdijk* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.12.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

5.13 Omgevingsveiligheid

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

5.13.1 Wettelijk kader

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

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

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

Het betreft de volgende activiteiten:

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

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze zijn vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal

raadpleegbaar via de Atlas leefomgeving. Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico: de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dit kan worden gereguleerd met voorschriftengebieden.

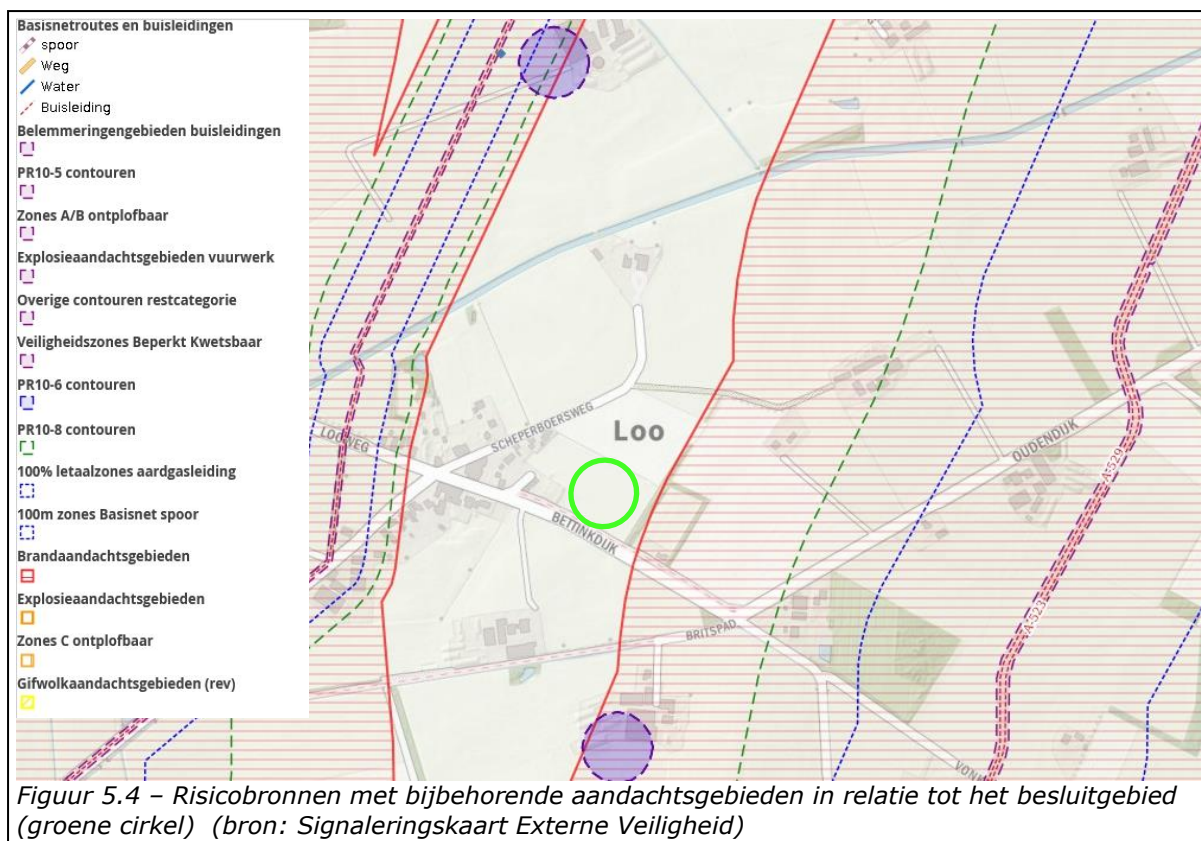
In het omgevingsplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het plan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). Daarnaast staan in het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

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

5.13.2 Beoordeling

Aan de hand van landelijke risicokaart, in combinatie met de Signaleringskaart Externe Veiligheid, zijn de risicobronnen in en nabij het besluitgebied beschouwd (zie ook figuur 5.4). Hieruit blijkt dat het besluitgebied buiten de plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden valt van buisleidingen, basisnetroutes voor het transport van gevaarlijke stoffen en stationaire risicobronnen. De dichtstbij gelegen risicobronnen betreffen:

- Twee ondergrondse hogedrukaardgasleidingen (N558-40 en A-529), één ten westen en één ten oosten van het besluitgebied, op respectievelijk ca. 320 en 580 meter. Daarnaast ligt verder westelijk een leidingstraat met 5 hogedrukaardgasleidingen en verder oostelijk een leidingstraat met 2 hogedrukaardgasleidingen.
- De rijksweg A1, een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, op circa 770 meter ten zuiden van het besluitgebied;
- Een mestvergistingsinstallatie op het perceel Britspad 1-3, op circa 300 meter ten zuiden van het besluitgebied;



Woningen betreffen kwetsbare gebouwen. Echter, omdat de nieuwe woningen buiten de aandachtsgebieden van de risicobronnen worden gerealiseerd is een nader onderzoek of nadere verantwoording ten aanzien van het aspect omgevingsveiligheid niet nodig. Formeel hoeft er daarom ook geen advies te worden ingewonnen bij de Veiligheidsregio over de ontwikkeling. Desalniettemin heeft de Veiligheidsregio IJsselland wel een advies uitgebracht.

De Veiligheidsregio constateert dat voor de hogedrukaardgasleidingen in de omgeving van het besluitgebied een fakkelbrand het maatgevende scenario is voor een ramp. Voor de effecten van dit scenario ligt het besluitgebied binnen de zogenoemde derde ring. Binnen de derde ring is er geen of lichte schade te verwachten. Het besluitgebied ligt buiten de 1% letaliteitsgrens. De inzet van de brandweer zal erop gericht zijn om uitbreiding van de brand te voorkomen. Hoe dichterbij de hogedruk aardgasleiding hoe beperkter de mogelijkheden van de brandweer omdat de warmtebelasting toeneemt. Boven de 4 kW/m² warmtestraling moeten de hulpdiensten gebruik maken van beschermende kleding en kunnen maar geringe tijd aanwezig zijn. Dit is ook in het besluitgebied het geval aangezien daar de warmtebelasting kan oplopen tot 10 kW/m². Aanwezigen in het besluitgebied die zich buiten bevinden, zijn gezien de hoge warmtebelasting die hier op kan treden (meer dan 4 kW/m²) niet veilig en moeten (binnen) schuilen. Mogelijkheden voor bronbestrijding bij een fakkelbrand voor de brandweer zijn er niet. Bronbestrijding kan alleen gedaan worden door het sluiten van de gastoevoer en dat kan alleen de leidingbeheerder doen. Hierbij moet rekening gehouden worden met een inblok lengte van meestal meer dan 10 kilometer. Bij handmatig inblokken kan dit enkele uren duren.

Gezien de hoge warmtebelasting zijn de aanwezigen in het besluitgebied grotendeels aangewezen op zelfredzaamheid. De Veiligheidsregio adviseert daarom om aanwezigen door middel van risicocommunicatie op de hoogte te brengen van handelingsperspectieven bij een fakkelbrand bij een hogedruk aardgasbuisleiding. Verder adviseert de Veiligheidsregio om de woningen te voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie en van vluchtwegen die van de hogedrukaardgasleidingen af zijn gericht. De gemeente zal

de bewoners van de nieuwe woningen informeren over de aanwezigheid van de gasleidingen en hoe er gehandeld moet worden bij een incident met de leidingen. Afsluitbare mechanische ventilatie is verplicht ingevolge het Bbl, waardoor hierop wordt getoetst bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van de woningen. Het nieuwe woongebied krijgt een centrale ontsluitingsweg in zuidelijke richting. Hiermee is sprake van een vluchtweg die van de leidingen af is gericht aangezien deze ten westen en ten oosten van het woongebied liggen.

Voorts wijst de Veiligheidsregio er in zijn algemeenheid op dat de Gasunie kan worden verzocht om maatregelen te nemen bij de leidingen om de veiligheid zoveel mogelijk te vergroten. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan extra gronddekking, waarschuwinglinten en/of fysieke barrières op het maaiveld bij de buisleidingen, zodat de kans op incidenten met de leidingen wordt verkleind. In het kader van andere ruimtelijke plannen heeft de gemeente hierover reeds overleg gevoerd met de Gasunie. Daarin is door de Gasunie aangegeven dat er geen aanleiding is om nadere maatregelen te overwegen.

Tot slot wordt opgemerkt dat de overige onderwerpen als onderdeel van het aspect Omgevingsveiligheid, zoals natuurbranden en overstromingsrisico's, in relatie tot het voorliggende besluitgebied geen rol spelen. Uit de digitale kaarten van de Atlas Leefomgeving blijkt namelijk dat in de directe omgeving van het gebied geen brandbare natuurgebieden aanwezig zijn en het gebied niet is aangemerkt als potentieel overstroombaar gebied.

5.13.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Loo Bettinkdijk* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor omgevingsveiligheid.

5.13.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

5.14 Onontpofte oorlogsresten

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

5.14.1 Wettelijk kader

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

5.14.2 Beoordeling

Ten behoeve van de woningbouw aan de Bettinkdijk zullen bodemroerende werkzaamheden worden uitgevoerd. De woningbouwlocatie is op de gemeentelijke munitiekaart gedeeltelijk als verdacht aangemerkt voor OO. Dit betekent dat het voorkomen van OO in de bodem niet op voorhand kan worden uitgesloten. Daarom is op de woningbouwlocatie een detectieonderzoek Ontplobbare Oorlogsresten uitgevoerd (ECG, 2024).

Detectieonderzoek

Het detectieonderzoek betrof een non-realttime oppervlakedetectie. Van het onderzoek is een Proces-Verbaal van Oplevering opgesteld. Dit Proces-Verbaal is als bijlage 7 bij de motivering gevoegd. Uit het Proces-Verbaal blijkt het volgende.

Na afronding van de detectiewerkzaamheden en de interpretatie van de meetgegevens, zijn 32 significante objecten waargenomen. Om het gebied vrij te geven op de aanwezigheid van OO, wordt geadviseerd om de significante objecten te benaderen, te identificeren en te verwijderen.

Een deel van het onderzochte gebied kon niet worden gedetecteerd door de aanwezigheid van detectie belemmerende objecten. Deze gebieden dienen aanvullend onderzocht te worden. Bij nadere beschouwing is echter gebleken dat dit deel buiten de woningbouwlocatie ligt, waardoor dit aanvullende onderzoek niet nodig is.

Opsporingswerkzaamheden

Naar aanleiding van de resultaten van het detectieonderzoek is een vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van een opsporingsonderzoek (ECG, 2024). Het opsporingsonderzoek omvat de benadering van significante objecten, voortkomend uit non-realttime detectie. Van het opsporingsonderzoek is een Proces-Verbaal van Oplevering opgesteld. Dit Proces-Verbaal is als bijlage 8 bij de motivering gevoegd. Uit het Proces-Verbaal komen de volgende resultaten naar voren.

De 32 stuks significante objecten, voortgekomen uit de non-realttime detectie, zijn benaderd en verwijderd uit de bodem. Door verwijdering van de significante objecten zijn de geïnterpreteerde gebieden vrijgegeven tot 2,5 m¹ -mv.

Mocht er tijdens werkzaamheden binnen de vrijgegeven gebieden toch nog een significant object worden aangetroffen (spontane vondst), dan dient er overeenkomstig het protocol spontane vondsten te worden gehandeld.

Tijdens de opsporingswerkzaamheden zijn (restanten van) OO aangetroffen. Het betreft een staartstuk van een 4.2 inch mortier met restant schokbuis No 152/162. Het staartstuk bevat geen springstof meer waardoor het geen gevaar meer vormt. Het is afgevoerd als strategisch schroot.

5.14.3 Conclusie

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

5.14.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

5.15 Trillingen

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

5.15.1 Wettelijk kader

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

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

gebouwen aanvaardbaar zijn. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in 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 waarde bevatten, mits de grenswaarden niet worden overschreden. Lagere waarden zijn ook mogelijk. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan ook meer trilling worden toegestaan dan de grenswaarden.

5.15.2 Beoordeling

Op de woningbouwlocatie aan de Bettinkdijk worden 12 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn trillinggevoelige gebouwen.

De woningbouwlocatie ligt op ca. 1.200 meter van de spoorlijn Almelo - Deventer en valt daarmee ruim buiten de 100 meter waarbinnen trillingshinder door spoor getoetst dient te worden. De locatie zal geen trillingshinder ondervinden van de spoorlijn. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving van de locatie geen activiteiten die trillingen veroorzaken.

5.15.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Loo Bettinkdijk* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor trillingen.

5.15.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

5.16 Water en watersystemen

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

5.16.1 Weging van waterbelang

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

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

Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. Het besluitgebied ligt binnen het ambtsgebied van het waterschap Rijn en IJssel (WRIJ). Deze heeft een digitale watertoets als hulpmiddel om het waterbelang te wegen als hulpmiddel om bij de start van een project de waterbelangen te bepalen. Wanneer uit de digitale watertoets volgt dat de normale procedure moet worden gevolgd, zoals bij dit plan het geval, wordt het waterschap vanaf de initiatieffase tot aan uitwerkingsfase betrokken bij de verdere uitwerking van het plan om de waterbelangen te kunnen wegen en borgen.

5.16.1 Wettelijk kader

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

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

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

Provincie

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

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

Gemeente Deventer

Op grond van artikel 2.16 van de Omgevingswet dragen de gemeenteraad en het college van B&W zorg voor:

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de houder dit water redelijkerwijs zelf niet kan verwerken, en het transport en verwerking daarvan (art. 2.16 lid 1.a.1).
2. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming of beperking van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de op grond van deze wet aan de fysieke leefomgeving toegedeelde functies, voor zover het treffen van die maatregelen doelmatig is en niet tot de taak van een waterschap, provincie of Rijk behoort (art. 2.16 lid 1.a.2).
3. De inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen (art. 2.16 lid 1.a.3).

Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsprogramma 2022-2026 (GRP) en het Klimaatadaptatieprogramma (KAP).

Stedelijk afvalwater

Een van de beleidsuitgangspunten voor stedelijk afvalwater is dat bij (grootschalige) nieuwbouw huishoudelijk afvalwater gescheiden van het hemel- of grondwater ingezameld en naar de RWZI getransporteerd wordt. Indien het aanbod van stedelijk afvalwater veel groter wordt dan in de bestaande situatie dan kan het noodzakelijk zijn het bestaande rioolstelsel hierop aan te passen. Dat kan ook buiten de directe ontwikkellocatie noodzakelijk zijn. Dit hoort nadrukkelijk bij de opgave van de ontwikkelende partij.

Hemelwaterbeleid

In het GRP en KAP is een voorkeursvolgorde opgenomen voor het omgaan met afstromend hemelwater van verharde oppervlakken in de openbare ruimte. Daarbij is infiltratie van hemelwater in de bodem het uitgangspunt. In de meeste gevallen is de

ondergrond van Deventer hier ook geschikt voor. Gezien klimaatverandering is de voorkeursvolgorde voor hemelwater als volgt:

- Bovengronds afvoeren naar groen (plantvakken en bomen) en daar infiltreren in de bodem;
- Bovengronds afvoeren naar een bovengrondse groene infiltratievoorziening;
- Bovengronds of ondergronds afvoeren naar een ondergrondse infiltratievoorziening;
- Bovengronds of ondergronds afvoeren naar oppervlaktewater.

Bij infiltratie van hemelwater in de bodem gelden de eisen van de gemeente Deventer. Wordt hemelwater afgevoerd naar oppervlaktewater, gelden ook de eisen van WRIJ.

De gemeente heeft eisen gesteld aan de te realiseren waterberging op particulier terrein in de Hemelwaterverordening (hoofdstuk 8 van de Verordening Fysieke Leefomgeving). Als uitgangspunt geldt dat de perceeleigenaar bij nieuwbouw zorgt voor een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak op eigen terrein. Bij meer dan 100 m² terreinverharding moet ook hiervoor 20 mm berging per m² worden voorzien.

Daarnaast dient te worden voldaan aan een bergingseis van 64mm/uur, waarbij geen wateroverlast mag ontstaan. Wateroverlast betekent water binnen de woningen, maar er mag in deze situatie wel tijdelijk water op straat staan. Een infiltratievoorziening dient binnen 24 uur na het einde van de bui geledigd te zijn.

Belangrijk is dat bij nieuwbouw en verbouw zo min mogelijk uitloogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen.

Grondwatervisie

De grondwatervisie van de gemeente Deventer is gericht op het enerzijds voorkomen van grondwateroverlast (te hoge grondwaterstanden) en het anderzijds voorkomen van verdroging (lage grondwaterstanden). Door klimaatveranderingen zullen vaker langdurig droge (en hete) perioden voorkomen. In Deventer heeft dit met name gevolgen voor de groenvoorzieningen, die bij langdurig te kort aan water afsterven. Door onder andere zoveel mogelijk hemelwater vanaf maaiveld in de bodem te infiltreren, probeert de gemeente de hoeveelheid bodemvocht voor de beplanting op peil te houden.

Beleid Waterschap Rijn en IJssel

Het hemelwatersysteem wordt door het waterschap Rijn en IJssel getoetst aan de hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden: uitgangspunt hiervoor is een bui van 111mm in 48 uur. Het water mag vervolgens afgevoerd worden met 1,6l/s/ha. Op basis hiervan moet in het plangebied 80 mm berging worden gerealiseerd (Waterschap Rijn en IJssel, 2025).

5.16.2 Beoordeling

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling aan de Bettinkdijk is door Buro Hoogstraat een memo opgesteld om de effecten van de woningbouw op de waterhuishouding inzichtelijk te maken. De memo is integraal als bijlage 9 bij deze motivering opgenomen. De belangrijkste resultaten en bevindingen worden hieronder samengevat weergegeven.

Weging van het waterbelang

Het waterschap Rijn en IJssel (WRIJ) is de waterbeheerder ter plaatse van het plangebied. Voor dit project is een digitale watertoets uitgevoerd (21 januari 2025; opgenomen als bijlage bij de memo van Buro Hoogstraat), bedoeld om de uitgangspunten op het gebied van water bij de start van het project helder te krijgen. Met het waterschap is ook overleg geweest over het plan. De waterparagraaf is door het waterschap beoordeeld en opmerkingen van het waterschap zijn hierin verwerkt. Het

waterschap heeft aangegeven dat het belang van het water in het plan, de waterparagraaf en de memo voldoende meegewogen is en de relevante waterthema's voldoende uitgewerkt zijn.

In de waterparagraaf is uiteengezet hoe de uitgangspunten zijn verwerkt in het ontwerp. Bij de verdere technische uitwerking van het plan zal het waterschap betrokken blijven om zo de weging van het waterbelang te borgen. Zo nodig wordt een melding verricht of omgevingsvergunning Water aangevraagd bij WRIJ voor aanvang van werkzaamheden in het gebied.

Waterparagraaf

Bodem en geohydrologie

Binnen het plangebied is een terrein inmeting uitgevoerd, hieruit blijkt dat de maaiveldhoogtes variëren tussen circa +9,75m NAP aan de noord- en zuidranden van het plan en +10,10m NAP in het noordwesten. De bodem van de greppel aan de zuidzijde van het plangebied langs de Bettinkdijk ligt op circa +8,90m NAP. De as van de rijbaan voor het plangebied, de Bettinkdijk, ligt op tenminste +10,10m NAP.

Op grond van informatie uit het verkennend bodemonderzoek valt op te maken dat de bodem binnen het besluitgebied vanaf het maaiveld tot een diepte van 2,5 m-mv uit matig fijn zand bestaat. Dit is gunstig met betrekking tot infiltratie. Er zal nog een K-waarde onderzoek worden uitgevoerd om de doorlatendheid van de bodem te bepalen.

Binnen een straal van anderhalve kilometer zijn geen monitoringspeilbuizen aanwezig waaruit een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) afgeleid kan worden. In het plangebied is een monitoringspeilbuis geplaatst om de grondwaterstand te meten, maar hiervan is nog maar een korte meetreeks beschikbaar. Op basis van de gegevens die thans beschikbaar zijn wordt aangenomen dat de GHG zich op +9,30m NAP bevindt. Voor de onderbouwing van deze aanname wordt verwezen naar de memo van Buro Hoogstraat die in de bijlage is opgenomen. Geadviseerd wordt om deze aanname nog te verifiëren met data van een volledig meetjaar van de monitoringspeilbuis in het plangebied. Een GHG van +9,30m NAP betekent dat het grondwater op minimaal 0,45 m -mv ligt. Het grondwater stroomt van oost naar west.

Grondwaterbescherming

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

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

Wateroverlast

Op basis van de stresstesten van de gemeente Deventer blijkt dat het plangebied gevoelig is voor wateroverlast als gevolg van extreme neerslag. Op basis van de klimaateffectatlas is echter een minieme kans op wateroverlast in het plangebied. Het Waterschap Rijn en IJssel geeft aan dat de Bettinkdijk begaanbaar moet blijven bij extreme neerslag (een bui van 70 mm/1uur en een bui van 160 mm/2uur).

Oppervlaktewater en waterveiligheid

Het plangebied ligt in het beheergebied van waterschap Rijn en IJssel (WRIJ). Aan de zuidzijde van het plangebied, langs de Bettinkdijk is een greppel aanwezig. Deze greppel is niet geregistreerd op de legger van het waterschap. In de omgeving van het

plangebied zijn ook greppels/slootjes aanwezig. Op basis van openbare data is een normaal waterpeil in de omgeving van het plangebied tussen de +8,50 en +9,50m NAP te verwachten.

In het plangebied zijn geen waterkeringen of beschermingszones van waterkeringen aanwezig.

Ontwateringsdieptes

De gemeente Deventer stelt eisen aan de minimale ontwateringsdieptes voor bebouwing, wegen en openbaar groen/tuinen. Deze ontwateringsdieptes worden gehanteerd om te voorkomen dat in de toekomst nadelige gevolgen gaan optreden als gevolg van (te) hoge grondwaterstanden.

Het maaiveld van het plangebied ligt in de huidige situatie op een hoogte van circa +9,75 tot +10,10m NAP. Op basis van een aangenomen GHG van +9,30m NAP is in tabel 5.3 een overzicht weergegeven van de minimale hoogtes van het maaiveld en de vloerpeilen. Hieruit blijkt dat een deel van het plan opgehoogd dient te worden en een deel al voldoet aan de ontwateringsdieptes. Bij de technische uitwerking van het plan worden de ontwerphoogtes bepaald.

gebruiksvorm	ontwateringsdiepte	
	eis gemeente (m boven GHG)	plangebied (+ m NAP)
bebouwing met kruipruimte ¹⁾	0,70	10,00
bebouwing zonder kruipruimten ¹⁾	0,50	9,80
tuinen en openbare groenvoorzieningen	0,50	9,80
primaire wegen	1,00	10,30
secundaire wegen	0,70	10,00

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

Tabel 5.3 – Minimale ontwerphoogtes plangebied op basis GHG +9,30m NAP en maaiveld (bron: Buro Hoogstraat)

Afvalwaterafvoer

Door de beoogde ontwikkeling zal de afvalwaterproductie toenemen. Dit is bepaald op basis van 12 woningen met gemiddeld 3,0 bewoners per woning. Op basis van een pieklast van 12 liter per persoon per uur (gedurende 10 uur, conform Kennisbank Stedelijk Water) resulteert dit in een totale piekafvoer van 0,43 m³/uur ofwel 0,12 l/s.

Voor de afvoer van het afvalwater wordt in het nieuwe woongebied riolering aangelegd. Dit betreft een gescheiden stelsel (DWA), zodat het afvalwater gescheiden blijft van het hemelwater. De riolering wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem dat in de omgeving aanwezig is. Via dit rioleringssysteem wordt het afvalwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Bij de technische uitwerking van het plan wordt de vormgeving van de riolering in overleg tussen de gemeente Deventer en WRIJ verder bepaald.

Hemelwaterafvoer

Afstromend verhard oppervlak

In de tabel 5.4 is de verdeling van oppervlaktes in het nieuwe woongebied weergegeven en de daarvoor benodigde waterberging overeenkomstig het beleid van de gemeente Deventer en WRIJ. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen dakoppervlak en terreinverharding in uitgeefbaar en openbaar gebied. Het uitgangspunt van WRIJ is dat 80 mm berging in het gebied gerealiseerd moet worden. Uitgangspunt van de gemeente Deventer voor uitgeefbaar terrein is dat de bewoners zelf zorg dragen voor de opvang

van de eerste 20 mm. Hemelwater dat op de daken valt zal zo voor 20 mm worden geborgen op eigen kavels. Als de berging op de eigen kavels is gevuld, zal het water overstorten naar de berging in het openbaar gebied.

Onderdeel	Verhard oppervlak (m ²)			Berging (m ³)	
	Terrein verharding	Dak oppervlak	Totaal verhard	20 mm	80 mm
Openbaar terrein	950	=	950	19	76
Uitgeefbaar terrein	559	806	1.365	27	109
Totaal	1.509	806	2.315	46	185

Tabel 5.4 – Verharde oppervlakte in het plangebied en benodigde waterberging (bron: Buro Hoogstraat)

In het nieuwe woongebied vindt waterberging plaats in greppels/wadi's. De bestaande greppel langs de Bettinkdijk aan de zuidzijde van het plangebied zal worden vergroot. Om een toegangsweg voor het plangebied te realiseren zal een deel van de bestaande greppel gedempt moeten worden. Aan de westzijde van het woongebied komt een nieuwe greppel. Aan de oostzijde is een grote wadi gepland. Uitgangspunt is dat het hemelwater via de greppels de wadi zal vullen. In figuur 5.5 zijn de voorzieningen voor waterbergingen in beeld gebracht.



Figuur 5.5 – Locaties waterbergingsvoorzieningen in het plangebied (bron: Buro Hoogstraat)

In tabel 5.5 is weergegeven hoeveel berging in het plangebied gerealiseerd kan worden. Voor alle greppels is het uitgangspunt gehanteerd dat de insteek op +9,90m NAP ligt en de bodem op +9,30m NAP met een talud van 1:2. De berging in de bestaande greppels is niet in mindering gebracht op de totale opgave. Aandachtspunt bij het realiseren van berging in de greppels is dat deze niet in verbinding komen te staan met de overige greppels waar deze peilopzet mogelijk niet wenselijk is. Voor de wadi aan de oostzijde is er vanuit gegaan dat de bodem van de wadi boven de GHG van +9,30m NAP wordt aangelegd (diepte wadi van 0,5 m) en de wadi een talud krijgt van 1:3. Voor overige uitgangspunten die bij de berekening van de berging zijn gehanteerd wordt verwezen naar de memo van Buro Hoogstraat die in bijlage 9 is opgenomen.

	Dimensionering infiltratievoorziening	Berging (m ³)	Berging ¹⁾ (mm)
Greppel (bestaand) zuidwest (60cm diep)	Insteek 34,5 x 2,1m	36,3	15,7
Greppel (bestaand) zuidoost (60cm diep)	Insteek 54,2 x 2,8m	66,9	28,9
Greppel west (60cm diep)	Insteek 32 x 4m	57,9	25,0
Wadi (50cm diep)	Insteek 29 x 9m	104,3	45,1
Berging 20mm (uitgeefbaar terrein)		27,0 ²⁾	11,7
Totaal		292,4	126,3

1) Op basis van afvoerend verhard oppervlak van 2.315 m²;
2) Op basis van afvoerend verhard oppervlak van 1.365 m².

Tabel 5.5 – Capaciteit waterbergingsvoorzieningen in het plangebied (bron: Buro Hoogstraat)

Uit tabel 5.5 blijkt dat er middels de infiltratievoorzieningen 292,4 m³ berging mogelijk is. Dit komt neer op 126,3 mm, waarvan 12 mm (27 m³) op particulier terrein geborgen moet worden. Hiermee is voldoende berging aanwezig om te voldoen aan de waterbergings-eisen van de gemeente Deventer en het Waterschap Rijn en IJssel.

Ledigingstijd infiltratievoorzieningen

Infiltratievoorzieningen dienen, conform de eis van de gemeente Deventer, binnen 24 uur geledigd te zijn. Om een ledigingstijd te kunnen bepalen is een K-waarde van de bodem noodzakelijk. Er zijn geen gegevens beschikbaar van een infiltratieonderzoek in het plangebied. Dinoloket toont een K-waarde van 5 tot 10 m/dag in de bodem tussen 0,0 en 3,5 m-mv in het plangebied. Dit duidt op een goede doorlatendheid, maar kan slechts ter indicatie dienen aangezien de bodemopbouw plaatselijk afwijkingen kan vertonen. Geadviseerd wordt om ter bepaling van de K-waarden van de lokale bodemopbouw een K-waarde onderzoek uit te laten voeren. Dit K-waarde onderzoek zal in het vervolg van het planproces worden uitgevoerd.

Extreme neerslagsituaties

In het geval dat meer neerslag valt dan berging in het plangebied aanwezig is dient gekeken te worden naar wat er gebeurt. Afhankelijk van de verdere technische uitwerking van het plan zal water dat niet in de infiltratievoorzieningen geborgen kan worden afstromen naar omliggend openbaar gebied. Bij een extreme bui van 160 mm/2uur is dat een volume van 370,4 m³ - 292,4 m³ = 78,0 m³. Bij deze extreme neerslagsituatie moet overgestort worden richting de Bettinkdijk, zodat afstromend hemelwater geen overlast veroorzaakt in/op omliggende huizen en percelen. Het plangebied moet in dat geval minimaal op dezelfde hoogte liggen als de Bettinkdijk (≥ +10,10m NAP) zodat water in zuidelijke richting afstroomt richting de Bettinkdijk en geen afstroming richting de burens plaats kan vinden. Uitgaande van een breedte van de groenstrook en de Bettinkdijk zelf van 16 m en een lengte van de Bettinkdijk van 100 m (langs het gehele plangebied, zie figuur 5.5) kan er 78,0 m³ / (16*100) m³ = circa 4,9 cm extra water komen te staan tussen het plangebied en (op) de Bettinkdijk. De Bettinkdijk blijft in dat geval begaanbaar conform eisen van het Waterschap Rijn en IJssel.

Meld- of vergunningplicht

Conform de Waterschapsverordening geldt voor het direct of indirect lozen in of afvoeren naar een oppervlaktewaterlichaam een meld- dan wel vergunningsplicht (artikel 2.3 en 2.4 van de verordening). Indien er (in)directe lozing vanaf het plangebied op het

watersysteem van het waterschap plaatsvindt, dient een Omgevingsvergunning Wateractiviteit bij het waterschap worden aangevraagd. Het waterschap heeft aangegeven dat er aan de regels van het waterschap wordt voldaan en dat er geen knelpunten zijn voor de vergunningverlening.

Hoogteplan

Het plangebied dient, zoals reeds genoemd, grotendeels opgehoogd te worden op basis van de aanname dat de GHG op +9,30m NAP ligt. Er van uitgaande dat de rijbaan op minimaal +10,00m NAP komt te liggen en met afschot naar de buitenrand van het plan ligt en wordt opgesloten met een trottoirband met opstaande rand van 10cm, ligt de rand van het plan op circa +10,22m NAP.

Wanneer rondom de verharding aan de buitenrand circa 0,5 m ruimte wordt gereserveerd waarna het nieuwe maaiveld van +10,00m NAP door middel van een talud van 1:3 verloopt naar het bestaande maaiveld is een ruimte benodigd rondom het plan van circa 1,40m. Zoals bovenstaand reeds is aangegeven worden bij de verdere technische uitwerking van het plan de ontwerphoogtes bepaald.

5.16.3 Conclusie

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

5.16.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp water en watersystemen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft het juridisch verankeren van de waterbergingsseis van 80mm. Deze wordt middels een voorwaardelijke verplichting als onderdeel van de algemene gebruiksregels (artikel 11.4) juridisch geborgd.

5.17 Wegen, verkeer en parkeren

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

5.17.1 Wettelijk kader

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

5.17.2 Beoordeling

Verkeersgeneratie

Aan de hand van de kencijfers uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is de verkeersgeneratie van de woningbouw aan de Bettinkdijk bepaald. Hierbij is uitgegaan van het woningbouwprogramma dat opgenomen is in paragraaf 2.2. Voor de stedelijkheidsgraad is uitgegaan van de categorie 'niet-stedelijk' en voor de ligging is de categorie 'rest bebouwde kom' gehanteerd. De kencijfers voor de verkeersgeneratie

hebben een bandbreedte. Uitgegaan is van de gemiddelde verkeersgeneratie. In tabel 5.6 is de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt.

Type woning		Aantal	Verkeersgeneratie	
CROW	Omschrijving plan		Norm per woning (gem.)	Totaal (weekdag)
Koop, vrijstaand	Woning dure koop	1	8,2	8,2
Koop, twee-onder-een-kap	Woningen dure koop	2	7,8	15,6
Koop, tussen/hoek	Woningen goedkope koop Woningen betaalbare koop	9	7,4	66,6
Totaal		12		90,4

Tabel 5.6 – Verkeersgeneratie woningbouw Bettinkdijk Loo

Hieruit blijkt dat de nieuwe woningen circa 91 motorvoertuigen per weekdagemaal zullen genereren.

Verkeersafwikkeling

De ontsluiting van de nieuwe woningen zal plaatsvinden via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg vanaf de Bettinkdijk, die in het nieuwe woongebied een T-vorm krijgt, waaraan alle parkeervoorzieningen zijn gesitueerd. Al het verkeer afkomstig van de nieuwe woningen zal via de deze ontsluitingsweg op de Bettinkdijk worden afgewikkeld.

Op de Bettinkdijk geldt ter hoogte van de woningbouwlocatie nu een maximumsnelheid van 60km/u. De weg wordt gecategoriseerd als erftoegangsweg type 1 (buitengebied). De komgrens van Loo zal worden verlegd tot de oostgrens van de woningbouwlocatie, zodat het nieuwe woongebied binnen de bebouwde kom van Loo komt te liggen. Dit betekent dat op dit deel van de Bettinkdijk de snelheid wordt verlaagd van 60 km/u naar 30 km/u. Ter hoogte van de nieuwe komgrens komt een nieuwe verkeersdrempel. De bestaande drempel in de Bettinkdijk bij de huidige komgrens blijft ook behouden. Zo wordt voorkomen dat een lang wegdeel ontstaat waar te hard kan worden gereden. Na verlegging van de komgrens wordt de weg gecategoriseerd als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Als acceptabele intensiteit voor dergelijke wegen wordt in het algemeen uitgegaan van een streefwaarde van maximaal 3.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De verkeersintensiteit op de Bettinkdijk ter hoogte van de woningbouwlocatie is thans zeer beperkt. Na realisatie van de nieuwe woningen en het extra verkeer dat daarmee wordt gegenereerd (circa 91 motorvoertuigen per etmaal) zal de intensiteit minder dan 1000 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedragen. Derhalve zal de streefwaarde voor een erftoegangsweg niet worden overschreden als gevolg van de woningbouw. Het plan leidt naar verwachting dan ook niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Parkeren

Op basis van de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota Parkeernormen 2013' is de parkeerbehoefte van de woningbouw aan de Bettinkdijk bepaald. Daarbij is uitgegaan van het parkeernormen voor de zone 'rest bebouwde kom'.

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

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte dient rekening te worden gehouden met de zogenaamde omrekenwaardes voor parkeren op eigen terrein (Beleidsregel 1.5). Parkeerplaatsen bij een woning worden namelijk vaak in de vorm van een oprit of garage gerealiseerd. En hoewel er daarmee in theorie voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn, is de ervaring in de praktijk dat deze parkeervoorzieningen

niet altijd worden gebruikt voor het parkeren van een voertuig, maar bijvoorbeeld als opslagruimte. Het gevolg is dat auto's toch regelmatig op de openbare weg staan. Dat is niet de bedoeling. Uitgangspunt is verder dat het parkeren binnen het gebied van de nieuwe ontwikkeling moet worden gerealiseerd en niet mag worden afgewenteld op de omgeving.

Aan de hand van het woningbouwprogramma dat opgenomen is in paragraaf 2.2 is de parkeerbehoefte in tabel 5.7 inzichtelijk gemaakt.

Type woning		Aantal	Parkeerplaatsen	
CROW	Omschrijving plan		Norm per woning	Parkeervraag
Koop, vrijstaand	Woning dure koop	1	2,1	2,1
Koop, twee-onder-een-kap	Woningen dure koop	2	2	4
Koop, tussen/hoek	Woningen goedkope koop	9	1,8	16,2
	Woningen betaalbare koop			
Totaal		12		22,3
<i>Aandeel bezoekers</i>			<i>0,3</i>	<i>3,6</i>

Tabel 5.7 – Parkeerbehoefte woningbouw Bettinkdijk Loo

Uit de tabel blijkt dat er minimaal 22 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. In het vastgestelde stedenbouwkundig plan zijn in totaal 22 parkeerplaatsen opgenomen: 16 in de openbare ruimte (aan de noordzijde van het woongebied achter de woningen) en 6 op 'eigen terrein': twee bij de vrijstaande woning en twee bij de twee-onder-één-kapwoningen. Voor deze laatste categorie geldt, op basis van beleidsregel 1.5 uit de gemeentelijke beleidsregels voor parkeren, het nominale aantal (uitsluitend dubbele oprit).

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

5.17.3 Conclusie

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

5.17.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

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

5.18 Licht

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening wordt gehouden met het aspect lichthinder. Dit aspect is van belang indien er nabij sportvelden met lichtmasten functies worden gerealiseerd die hinder zouden kunnen ondervinden van de verlichting.

5.18.1 Wettelijk kader

In artikel 22.239 van het Omgevingsplan Deventer (bruidsschat) zijn regels opgenomen waaraan de verlichtingsinstallatie van een sportinrichting moet voldoen om lichthinder te voorkomen. Zo dient de verlichting tussen 23.00 uur en 07.00 uur uitgeschakeld te zijn. Ook wanneer er geen sport wordt beoefend of geen onderhoud wordt uitgevoerd dient de verlichting uitgeschakeld te zijn. In het Omgevingsplan zijn geen concrete grenswaarden voor wat betreft verlichtingssterkte of lichtsterkte opgenomen. Wel geldt voor sportinrichtingen de algemene zorgplicht met betrekking tot lichthinder. Hierbij kan aangesloten worden bij de grenswaarden uit de NSVV Richtlijn Lichthinder.

In de NSVV Richtlijn Lichthinder zijn algemeen geaccepteerde grenswaarden opgenomen voor verlichtingssterkte en lichtsterkte. De verlichtingssterkte (in lux) is een maat voor het totale verlichtingsniveau vanwege de hele lichtinstallatie. De lichtsterkte is een maat voor de 'felheid' waarmee een individuele armatuur wordt ervaren.

5.18.2 Beoordeling

Ten oosten van de nieuwe woningbouwlocatie aan de Bettinkdijk ligt het terrein van hondensportvereniging VDH Kringgroep Salland. Op dit terrein is een verlichtingsinstallatie aanwezig. Daarom is een lichthinderonderzoek op basis van lichtmetingen uitgevoerd om te kunnen bepalen of ter plaatse van de nieuwe woningen eventueel sprake kan zijn van lichthinder ten gevolge van de verlichtingsinstallatie (Alcedo, 2024). De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 10 bij de motivering.

In het lichthinderonderzoek is getoetst aan de grenswaarden volgens de NSVV Richtlijn Lichthinder 2020. Er is getoetst ter plaatse van de rij woningen aan de oostzijde. Deze woningen zijn maatgevend aangezien deze het dichtste bij de verlichtingsinstallatie komen. Uitgegaan is van een buitenstedelijk gebied, aangezien de woningen in de directe nabijheid van het terrein van VDH voornamelijk buiten de bebouwde kom liggen. Voor de verlichtingssterkte (Ev) geldt daarom een grenswaarde voor de dag- en avondperiode van 5 lux. Voor de lichtsterkte (I) geldt een minimale grenswaarde van 2500 cd. Uit het lichthinderonderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Verlichtingssterkte

Uit het lichthinderonderzoek blijkt dat de hoogst gemeten verlichtingssterkte maximaal 1,79 lux bedraagt. Hiermee wordt ter plaatse van de nieuwe woningen voldaan aan de grenswaarden volgens de Richtlijn Lichthinder.

Lichtsterkte

De maximaal gemeten lichtsterkte bedraagt 9758 cd. Hiermee wordt de maximaal toelaatbare waarde van 2500 cd overschreden. De overschrijdingen worden veroorzaakt door de lichtmasten die aan de oostzijde van het hondensportterrein staan en in de richting van de nieuwe woningen schijnen.

Maatregelen

Er zijn meerdere oplossingsrichtingen denkbaar om de overschrijding van de grenswaarde van lichtsterkte op te heffen.

Aanbrengen van afschermingskappen

De afschermingskappen worden op de armaturen geplaatst. Het licht dat richting de woningbouwlocatie schijnt kan daarmee worden afgeschermd. Hierbij dient er wel op gelet te worden dat het veld nog gelijkmatig verlicht wordt. Ook moet met de fabrikant/leverancier van de armaturen worden doorgenomen of de armaturen geschikt zijn voor het plaatsen van de kappen.

Armaturen meer naar het veld (naar beneden richten) of van de woningen afdraaien

Ook dit resulteert erin dat de bronnen minder direct richting de woningbouwlocatie schijnen en meer op het veld zelf. Dit heeft als resultaat dat de verlichting minder direct het nieuwe woongebied aanstraalt waardoor de overschrijding mogelijk weg kan worden genomen. Om in te schatten welke maatregelen voldoende zijn, zijn aanvullende lichtberekeningen nodig op basis van gegevens over het merk/type armatuur en lamp. Een gevolg van deze maatregel kan zijn dat de gelijkmatigheid van de verlichting op het veld niet langer voldoende is.

Armaturen vervangen

Tot slot kan ook aan ingrijpendere maatregelen worden gedacht zoals het aanbrengen van nieuwe armaturen op de masten. Door middel van een aanvullend onderzoek kan berekend worden met welke armaturen wel voldaan kan worden aan de grenswaarden en hoe deze afgesteld moeten worden. Geadviseerd wordt om na de realisatie van nieuwe armaturen door middel van controle metingen te controleren of ter plaatse van de woningbouwlocatie voldaan wordt.

Vertaling maatregelen in het omgevingsplan

Uit het bovenstaande volgt er maatregelen nodig zijn aan de verlichtingsinstallatie van VDH om lichthinder bij de nieuwe woningen te voorkomen. De gemeente Deventer zal zorgen voor de benodigde aanpassingen van de installatie. Om de uitvoering van de maatregelen te borgen is in het omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiervoor heeft de rij woningen aan de oostzijde op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – maatregelen verlichting VDH' gekregen en in de regels bepaald dat een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning pas kan worden verleend als ter plaatse van de aanduiding wordt voldaan aan de grenswaarden van de NSVV Richtlijn Lichthinder. Op deze wijze is zeker gesteld dat lichthinder bij de nieuwe woningen wordt voorkomen. De oostelijke rij woningen is immers maatgevend voor lichthinder. Als ter plaatse van deze woningen wordt voldaan aan de grenswaarden van de Richtlijn, dan is dat ook bij de daarachter gelegen woningen het geval.

5.18.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het *project woningbouw Loo Bettinkdijk* mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor licht. Wel dienen er waarborgen in het omgevingsplan te worden opgenomen om lichthinder ter plaatse van de nieuwe woningen te voorkomen.

5.18.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp licht aanleiding om regels in het omgevingsplan op te nemen. Dit betreft een voorwaardelijke verplichting om maatregelen aan de verlichtingsinstallatie van VDH zeker te stellen om lichthinder ter plaatse van de nieuwe woningen te voorkomen.

5.19 M.e.r.-beoordeling

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

5.19.1 Wettelijk kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport (MER) opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van

de Ow. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Een (wijziging van het) omgevingsplan valt daar ook onder.

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

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

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

5.19.2 Beoordeling

Onderhavig plan betreft een woningbouwontwikkeling ten oosten van het bestaande dorp Loo. Er worden in totaal 12 nieuwe woningen gerealiseerd op gronden die thans nog een agrarische functie hebben.

Het plan kwalificeert als *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'* als genoemd in onderdeel J11 van de bijlage V van het Ob.

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

Daarom is voor de ontwikkeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hiervoor is een separate notitie opgesteld die als bijlage 11 bij de motivering van dit wijzigingsbesluit is opgenomen. Hieruit volgt dat de ontwikkeling niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Het volgen van een m.e.r.-procedure is daarom niet nodig.

5.19.3 Conclusie

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

5.19.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

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

Hoofdstuk 6 Beperkingengebieden

6.1 Kaders

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

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

6.2 Beoordeling

Het besluitgebied van het voorliggende TAM-omgevingsplan ligt niet binnen een door het Rijk of de provincie aangewezen beperkingengebied. Nadere toetsing van de woningbouwontwikkeling Bettinkdijk Loo aan de regels van beperkingengebieden is derhalve niet aan de orde.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Kaders

Economische uitvoerbaarheid

Met deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop en op de grondexploitatie die op 3 juli 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld, kan gesteld worden dat realisatie van het plan economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd, temeer aangezien de gemeente zelf de initiatiefnemer van het plan is en zelf de gronden uitgeeft.

Kostenverhaal

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

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

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

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

7.1.2 Beoordeling

De gemeente Deventer is eigenaar van de gronden waar de woningbouwontwikkeling Bettinkdijk Loo (zijnde een bouwactiviteit) is voorzien. De gemeente zal haar gronden overdragen aan partijen die de woningen zullen realiseren. Zoals reeds genoemd is in hoofdstuk 1, is het de bedoeling dat de toekomstige bewoners de woningen zelf kunnen realiseren door middel van CPO. Het kostenverhaal wordt daarom door middel van de gronduitgifte geregeld. Het is niet nodig om kostenverhaalsregels in het omgevingsplan op te nemen. De economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

7.1.3 Conclusie

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

7.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

7.2 Fasering

De start van de werkzaamheden is voorzien in 2026. Verder is het de bedoeling om de woningbouwlocatie gefaseerd te ontwikkelen door de woonkavels verspreid over meerdere jaren uit te geven, zodat zoveel mogelijk lokale woningzoekenden de kans krijgen in het dorp Loo te blijven wonen. Doordat de gemeente de grond in eigendom heeft is een goede sturing op het uitgiftetempo mogelijk. De rij woningen aan de oostzijde zal als eerste worden gerealiseerd, aangezien deze een belangrijke rol speelt bij het beperken van de geluidbelasting van het terrein van hondensportvereniging VDH op de overige nieuwe woningen, zie paragraaf 5.5.2.

Hoofdstuk 8 Juridische aspecten

8.1 Planregels

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

	Huidige juridisch-planologische situatie	Toekomstige juridisch-planologische situatie
Gebruiksactiviteiten	• Agrarisch met waarden – Landschapswaarden • Verkeer	<i>Groen</i> <i>Verkeer</i> <i>Water</i> <i>Wonen</i>
Bouwactiviteiten	• Bouwregels als onderdeel van de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden • Bouwregels als onderdeel van de bestemming Verkeer	<i>Bouwregel – 16 (t.b.v. wonen)</i> <i>Bouwregel – 23 (t.b.v. water)</i> <i>Bouwregel – 25 (t.b.v. groen)</i> <i>Bouwregel – 26 (t.b.v. verkeer)</i>

Tabel 8.1 – Overzicht wijzigingen planregels

8.2 Werkingsgebieden

In de toekomstige situatie gelden de volgende werkingsgebieden:

	Toekomstige juridisch-planologische situatie	Werkingsgebieden
Gebruiksactiviteiten	Groen	<i>Ter plaatse van de groengebieden in het nieuwe woongebied, waaronder een zone aan de oostzijde en langs de randen.</i>
	Verkeer	<i>Ter plaatse van de nieuwe centrale ontsluitingsweg en de parkeervoorzieningen.</i>
	Water	<i>Ter plaatse van de watergang / waterloop in het zuiden van het nieuwe woongebied parallel aan de Bettinkdijk.</i>
	Wonen	<i>Ter plaatse van de nieuwe woonpercelen en bijbehorende erven en tuinen.</i>
Bouwactiviteiten	Bouwregel – 16	<i>Ter plaatse van de nieuwe woonpercelen.</i>
	Bouwregel – 23	<i>Ter plaatse van de watergang / waterloop in het nieuwe woongebied parallel aan de Bettinkdijk.</i>
	Bouwregel – 25	<i>Ter plaatse van de groengebieden in het nieuwe woongebied, waaronder een zone aan de oostzijde en langs de randen.</i>
	Bouwregel – 26	<i>Ter plaatse van de nieuwe centrale ontsluitingsweg en de parkeervoorzieningen.</i>

Tabel 8.2 – Overzicht werkingsgebieden

LEGENDA

Plaangebied

ENKELBESTEMMINGEN

G	Groen
V	Verkeer
WA	Water
W	Wonen
B-16	Bouwregel-16
B-23	Bouwregel-23
B-25	Bouwregel-25
B-26	Bouwregel-26

DUBBELBESTEMMINGEN

WR-A2 Waarde - Archeologie 2

AANDUIDINGEN

- bouwvlak
- milieuzone - gewasbeschermingsmiddelen
- overige zone - algemene regels
- overige zone - doelgroepen woningbouw loo betrekking
- overige zone - overgangs- en slotregels
- aaneengebouwd
- bijgebouwen
- specifieke bouwaanduiding - gekustertd bijgebouw
- specifieke bouwaanduiding - gekultibeletoe locatie VDH
- specifieke bouwaanduiding - maatregelen verlichting VDH
- twee-aaneen
- vrijstaand
- specifieke vorm van groen - haag
- specifieke vorm van groen - hederahekwerk
- specifieke vorm van verkeer - parkeren
- maximum aantal wooneenheden
- maximum oppervlakte (m²)
- gevelijn

VERKLARING

gegevens SGT en kadaster
dd. 27-08-2024

Figuur 8.1 – Weergave van de werkingsgebieden zoals in het DSO (bron: mRO)

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

8.3.1 Préambule

8.3.2 Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Doordat een TAM-omgevingsplan er niet automatisch voor zorgt dat de oude regels op de locatie waarvoor het TAM-omgevingsplan komt te gelden, komen te vervallen, moet een toepassingsbereik-bepaling in het plan worden opgenomen. Deze bepaling regelt dat

de oude regels uit de bestemmingsplannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet meer van toepassing zijn op de locatie waarvoor dit TAM omgevingsplan is opgesteld. Deze regeling is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.

In het tweede lid is geregeld dat de regels van de bruidsschat niet van toepassing zijn op de TAM-omgevingsplanlocatie als zij strijdig zijn met de regels van het TAM-omgevingsplan. De uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 ziet op de regels over het vergunningvrij bouwen zoals die in artikel 22.36 van het omgevingsplan zijn opgenomen. Deze blijven dus wel in stand.

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

Het vierde lid is specifiek opgenomen voor de zone rond het nieuwe woongebied waar een vergunningplicht gaat gelden voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen ter bescherming van het woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied (zie paragraaf 5.7.2). Deze zone is voorzien van de aanduiding 'milieuzone - gewasbeschermingsmiddelen'. In het vierde lid is bepaald dat ter plaatse van deze zone de regels uit de bestemmingsplannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan wel blijven gelden (de vigerende agrarische bestemming blijft hier dus van kracht) en dat deze regels ter plaatse van de zone worden aangevuld met regels voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen die in dit TAM-omgevingsplan zijn opgenomen. Indien de laatstgenoemde regels in strijd zijn met de regels uit de bestemmingsplannen, dan gaan de regels uit het TAM-omgevingsplan voor.

Aanvraagvereisten (artikel 6)

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

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

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

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

Daartoe zijn de doelen en oogmerken waarmee de regels zijn gesteld uitgeschreven in artikel 7 en 8 van hoofdstuk 22I van de regels. Zo is het doel van de regels om een goede stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit in het nieuwe woongebied te bereiken. De regels zijn daartoe gesteld met het oogmerk om de stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit te bereiken die nader zijn beschreven in het Stedenbouwkundig plan Bettinkdijk Loo (7 februari 2025) en Beeldkwaliteitsplan Bettinkdijk Loo (november

2024). Die kwaliteiten bestaan concreet bijvoorbeeld uit de landschappelijke inpassing met het bosje aan de westzijde, doorkijken naar het achtergelegen gebied aan weerszijden en laanbomen aan de Bettinkdijk. Daarnaast ook uit de opzet als erven aan het lint en de verschillende woningtypen die zijn ingepast in deze opzet. Er zijn concrete bouwregels opgenomen in het omgevingsplan om de beoogde stedenbouwkundige en beeldkwaliteit te bereiken, maar vanwege de uitgeschreven oogmerken die nader staan beschreven in het genoemde Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan kunnen maatwerkvoorschriften worden gesteld waarmee kan worden afgeweken van de bouwregels. Daarbij dient wel zorgvuldig te worden gemotiveerd dat de afwijking voldoet aan de doelen en oogmerken van de desbetreffende regel, oftewel dat met die afwijking ook de beoogde stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit wordt bereikt.

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

8.3.3 Hoofdstuk 2 Gebruiksactiviteiten

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

Groen (artikel 12)

In het als 'Groen' aangewezen gebied zijn in ieder geval toegelaten, plantsoenen, overige groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Ook voet- en rijwielpaden, in- en uitritten, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken en -objecten en geluidwerende voorzieningen zijn mogelijk binnen deze functie. Daarnaast zijn binnen deze functie waterlopen, waterpartijen en voorzieningen ten behoeve van waterberging toegestaan. Parkeervoorzieningen zijn ook toegestaan, maar alleen op de gronden die voorzien zijn van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren'.

Verkeer (artikel 13)

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

Water (artikel 14)

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

Wonen (artikel 15)

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

begrensd. Toegelaten zijn ook bij het wonen behorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

In dit artikel zijn ook enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, waaronder een verplichting om te borgen dat de oostelijke rij woningen daadwerkelijk wordt gebouwd om de geluidbelasting van het terrein van VDH in het nieuwe woongebied te reduceren. Daartoe is bepaald dat het bewonen van woningen uitsluitend is toegestaan indien de oostelijke rij woningen is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Daarbij geldt dat de hoofdgebouwen van deze rij woningen de volledige lengte van het bouwvlak moeten beslaan (om openingen in de rij te voorkomen) en de bouwhoogte van deze hoofdgebouwen minimaal 8 meter moet bedragen (om voldoende geluidreductie te bewerkstelligen). Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te voldoen aan de compensatie in het kader van het provinciaal beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, zie paragraaf 4.2.2. Verder zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om de realisatie van hagen of hederahekwerken zeker te stellen die op bepaalde moeten worden aangelegd en (door de eigenaren) moeten worden onderhouden en in stand gehouden.

8.3.4 Hoofdstuk 3 Ruimtelijke bouwactiviteiten

Hoofdstuk 3 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot ruimtelijke bouwactiviteiten (artikel 16 t/m 21). De bouwregels geven een antwoord op de vraag wat op de locatie gebouwd mag worden met bijbehorende maatvoering.

In dit plan zijn de volgende bouwregels van toepassing:

- Bouwregel – 16 (bevat bouwregels voor de gronden met een woonfunctie);
- Bouwregel – 23 (bevat bouwregels voor de gronden met een waterfunctie);
- Bouwregel – 25 (bevat bouwregels voor de gronden met een groenfunctie);
- Bouwregel – 26 (bevat bouwregels voor de gronden met een verkeersfunctie).

Hoewel 'Bouwregel – 16' in de basis is afgestemd op de bouwregels voor grondgebonden woningen elders in de gemeente Deventer, zijn er voor de nieuwe woningbouw aan de Bettinkdijk in Loo ook specifieke bouwregels van toepassing. Deze specifieke regels zijn nodig vanwege de oplossing die gekozen is voor de geluidbelasting van het terrein van VDH op de nieuwe woningen en de functie die de oostelijke rij woningen vervult voor de reductie van deze geluidbelasting. Daarnaast zijn specifieke regels nodig in verband met de geclusterde bijgebouwen die bij de rijwoningen zijn voorzien.

Bouwregel in verband met licht VDH

Om de uitvoering van de maatregelen te borgen die nodig zijn aan de verlichtingsinstallatie van VDH om lichthinder bij de nieuwe woningen te voorkomen is een bouwregel opgenomen en heeft de rij woningen aan de oostzijde op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – maatregelen verlichting VDH' gekregen. De bouwregel houdt in dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen pas kan worden verleend als de verlichtingssterkte en lichtsterkte van de lichtinstallatie van VDH ter plaatse van de aanduiding niet meer bedraagt dan respectievelijk 5 lux en 2500 cd. Dat zijn de grenswaarden van de NSVV Richtlijn Lichthinder, waardoor geborgd is dat voldaan wordt aan de Richtlijn voordat de woningen gebouwd kunnen worden.

Bouwregels in verband met geluidbelasting VDH

Voor de specifieke bouwregels die nodig zijn vanwege de gekozen oplossing voor de geluidbelasting van VDH (zie paragraaf 5.5.2) is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidbelaste locatie VDH' opgenomen op de verbeelding ter plaatse van de oostelijke rij woningen. De regels zijn gekoppeld aan deze aanduiding. Ter plaatse van deze aanduiding mag de bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet minder dan 8 meter bedragen en de gezamenlijke lengte van de hoofdgebouwen mag niet minder zijn dan het bouwvlak. Zo is geborgd dat voldoende geluidreductie (geen openingen in de rij en voldoende hoogte) wordt bereikt voor de andere woningen die niet

zijn voorzien van de genoemde aanduiding. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de oostelijke rij woningen te bewerkstelligen is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidbelaste locatie VDH' de karakteristieke geluidwering van de gevels (uitwendige scheidingsconstructie) van de woningen zodanig dient te zijn dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximaal geluidniveau in de avondperiode in geluidgevoelige ruimten voldoet aan de grenswaarden van het Bkl, namelijk 30 dB(A) en 45 dB(A). Tevens is om deze reden bepaald dat de indeling van de woningen zodanig moet zijn dat geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de westzijde worden gepositioneerd en niet-geluidgevoelige ruimten aan de oostzijde. 'Zoveel mogelijk' geeft aan dat dit een open norm is, die om nadere afweging van het bevoegd gezag vraagt bij de beoordeling van de bouwaanvraag voor de woningen. Het is namelijk niet wenselijk om alle geluidgevoelige ruimten aan de westzijde te realiseren. Dan zou het namelijk niet meer mogelijk zijn om een woonkamer of keuken aan de oostgevel te laten grenzen, waardoor er ook geen woonkamer- of keukenraam in deze gevel mogelijk zou zijn, hetgeen vanuit stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsoverwegingen niet wenselijk is. Een dergelijke 'blinde gevel' waarbij de woningen geen enkele oriëntatie op de straat hebben moet worden voorkomen.

Bouwregels geclusterde bijgebouwen

Bij de rijwoningen zijn ook geclusterde bijgebouwen gepland. In de regels is een begripsbepaling opgenomen om te duiden wat onder een geclusterd bijgebouw wordt verstaan: een gebouw, dat meerdere bij verschillende hoofdgebouwen behorende ruimten omvat die in functioneel opzicht ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van die hoofdgebouwen, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. Om de realisatie van geclusterde bijgebouwen mogelijk te maken is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geclusterd bijgebouw' opgenomen op de verbeelding op de locatie waar de geclusterde bijgebouwen kunnen worden gebouwd en is in de regels een specifieke bouwregeling opgenomen in artikel 17.4.

Deze specifieke bouwregeling in artikel 17.4 wijkt af van de algemene bijgebouwen-regeling in artikel 17.1 en 17.3 om de link aan het bouwperceel, oppervlakte en bebouwingspercentage in artikel 17.1 uit te schakelen voor geclusterde bijgebouwen en specifieke bouwregels voor de geclusterde bijgebouwen te kunnen formuleren in afwijking van artikel 17.3, onder andere om buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' te bouwen. Het bebouwingspercentage per bouwperceel alsmede de gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde uit artikel 17.1 zijn hiermee dus niet toepassing op geclusterde bijgebouwen.

In lid a van artikel 17.1 is geregeld dat ter plaatse van elke aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geclusterd bijgebouw' een geclusterd bijgebouw is toegestaan. Dus buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'. Tegelijkertijd wordt hiermee geregeld dat er maximaal 1 gebouw per aanduiding mogelijk is. Zo is uitgesloten dat er meerdere geclusterde bijgebouwen ter plaatse van een aanduiding kunnen komen. Oftewel, er zal altijd sprake zijn van één gebouw, dus één bouwmassa.

Met lid b van artikel 17.4 wordt de maximale oppervlakte van het geclusterde bijgebouw begrensd. Van belang voor de ruimtelijke impact is de omvang van de totale bouwmassa, oftewel van het geclusterde bijgebouw als geheel. Het regelen van een maximale oppervlakte per woning binnen het geclusterde bijgebouw is niet relevant voor de ruimtelijke impact en wordt daarom niet geregeld. Dit is ook sterk afhankelijk van de gekozen architectonische uitwerking. Bijvoorbeeld één gezamenlijke ingang aan de straat, of alle ruimten een eigen ingang aan de straat.

Lid c t/m f van artikel 17.4 regelen de maximale goot- en bouwhoogte van geclusterde bijgebouwen. Er is één op één aangesloten op de regels voor niet-geclusterde bijgebouwen. Het onderscheid tussen aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen is hier

ook opgenomen omdat het stedenbouwkundig plan voor het nieuwe woongebied er vanuit gaat dat bij de oostelijke rij woningen een aangebouwd geclusterd bijgebouw wordt gerealiseerd waarbij een andere maatvoering gewenst is dan voor vrijstaande bijgebouwen het geval is.

Doelgroepen woningbouw Loo Bettinkdijk (artikel 21)

In hoofdstuk 3 is een artikel opgenomen dat garandeert dat er op de locatie aan de Bettinkdijk voor specifieke doelgroepen wordt gebouwd. Daartoe is in dit artikel vastgelegd welk percentage van de woningen dient te worden gebouwd als sociale koopwoning ten opzichte van het totale aantal woningen in het besluitgebied. Daarnaast is bepaald welk percentage van de woningen in particulier opdrachtgeverschap (waaronder ook collectief particulier opdrachtgeverschap wordt begrepen) zal moeten worden gebouwd. Het percentage sluit aan op het woningbouwprogramma dat op de woningbouwlocatie aan de Bettinkdijk beoogd is.

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

Hoofdstuk 4 Aanwijzingen, beschermingszones en beperkingengebieden

Hoofdstuk 4 bevat de planregels voor aanwijzingen, beschermingszones en beperkingengebieden (artikel 22 en 23). Dat betreft in de onderhavige situatie bepalingen voor de gebieden waar de werkingsgebieden 'milieuzone - gewasbeschermingsmiddelen' en 'Waarde - Archeologie - 2' van toepassing zijn. Ter plaatse van de 'milieuzone - gewasbeschermingsmiddelen' is het ter bescherming van het woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied verboden om zonder omgevingsvergunning gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken binnen 50 meter van driftgevoelige objecten, zoals woningen en bijbehorende bijgebouwen en tuinen. Een vergunning voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan alleen worden verleend als met locatiespecifiek onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van drift op driftgevoelige objecten. Voor archeologie geldt dat bij het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken, waarbij een bepaalde oppervlakte- of diepteondergrens wordt overschreden, archeologisch onderzoek moet worden verricht. De rapportage van dit onderzoek dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen te worden overlegd door de aanvrager. Daarnaast geldt voor archeologie ook een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden bij overschrijding van een bepaalde ondergrens. Ook dan dient archeologisch onderzoek te worden verricht, waarvan de rapportage door de aanvrager van de vergunning zal moeten worden overlegd.

Hoofdstuk 5 Overgangsbepalingen

In hoofdstuk 5 zijn overgangsbepalingen opgenomen (artikel 24). Dit betreft overgangsrecht voor zowel bouwwerken als gebruik die/dat aanwezig waren/was op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd zijn/is. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - gewasbeschermingsmiddelen' is uitgezonderd van het overgangsrecht. Anders zou het gebruik van deze middelen onder het overgangsrecht kunnen worden voortgezet, hetgeen onwenselijk is omdat de realisatie van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied dan niet is gegarandeerd.

Hoofdstuk 9 Belangenafweging en conclusie

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

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

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

Belangenafweging

In de voorliggende motivering is de realisatie van 12 grondgebonden woningen langs de Bettinkdijk als uitbreiding van het dorp Loo getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Het project is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voldoet aan de instructieregels van rijk en provincie. Ook voldoet het project aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De woningbouw zal de omliggende functies niet (extra) belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Er wordt een nieuw woongebied gerealiseerd in een erf-opzet die passend is bij de lintbebouwing van Loo, goed landschappelijk wordt ingepast met doorzichten aan weerszijden naar het achterliggende gebied en waarbij woningen in diverse typologieën en voor verschillende doelgroepen worden gebouwd: 9 rijwoningen, 2 twee-onder-één-kapwoningen en 1 vrijstaande woning, waaronder 4 woningen in de categorie goedkoop (starterswoningen) en 5 in de categorie betaalbaar. De toekomstige bewoners krijgen de mogelijkheid om de woningen zelf te realiseren door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Daarmee sluit het plan aan op de wensen van de bewoners in het dorp. Er is namelijk met de bewoners van Loo van gedachten gewisseld over de uitgangspunten, de woonbehoefte en de inrichting van het nieuwe woongebied.

Conclusie

Alles overwegende kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er wordt een goede omgevingskwaliteit gerealiseerd waarbij tevens wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.

Bijlagen bij de motivering

- 1. Quickscan archeologie**
- 2. Verkennend bodemonderzoek**
- 3. Quickscan natuurtoets**
- 4. Aanvullend onderzoek dassen en vleermuizen**
- 5. Onderzoek stikstofdepositie**
- 6. Geluidonderzoek invloed VDH**
- 7. Proces-Verbaal van Oplevering detectieonderzoek
Ontplobbare Oorlogsresten**
- 8. Proces-Verbaal van Oplevering opsporingsonderzoek
Ontplobbare Oorlogsresten**
- 9. Memo waterberging**
- 10. Lichthinderonderzoek**
- 11. Notitie m.e.r. beoordeling**