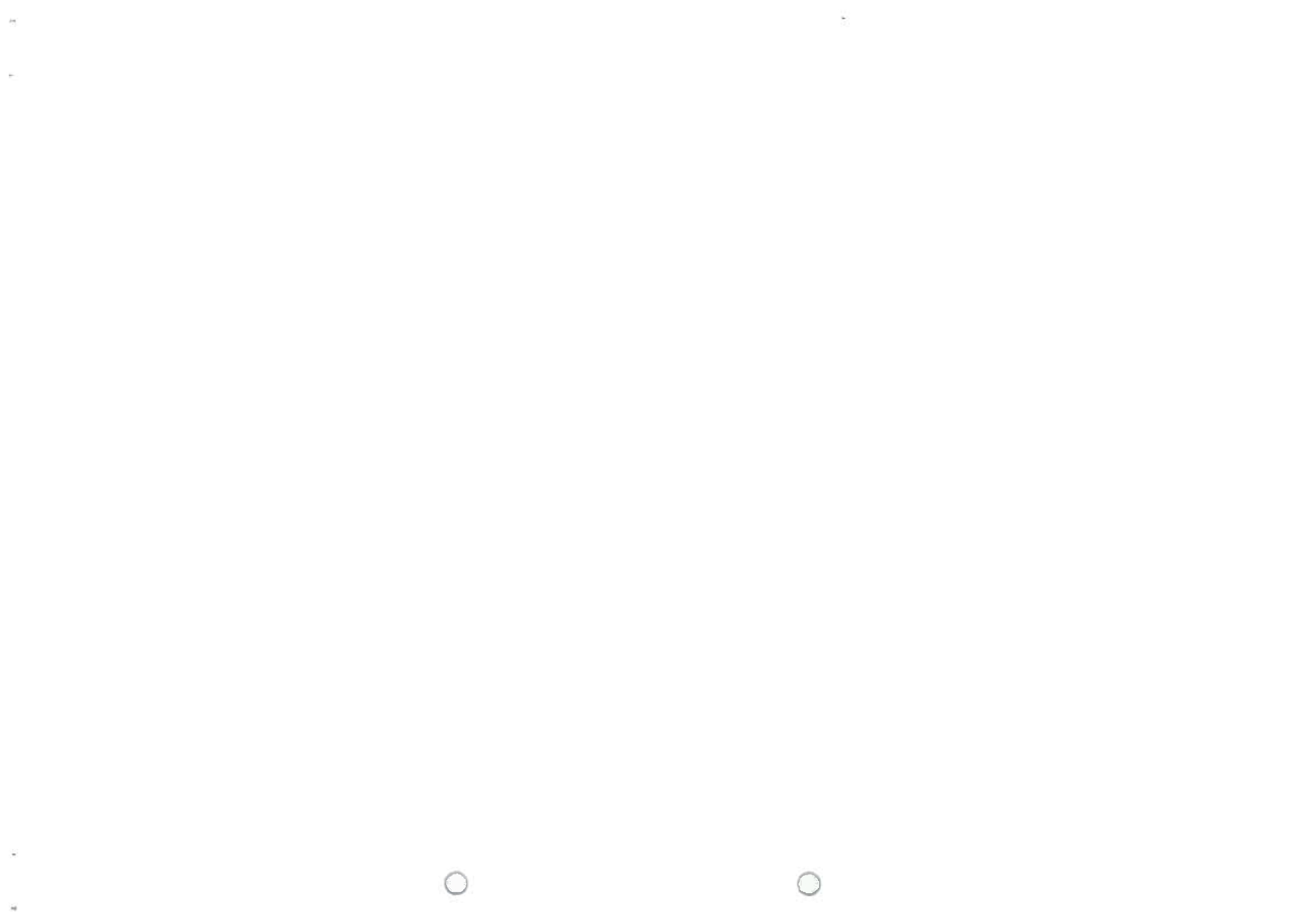




Masterplan Kapelweide Eindconcept

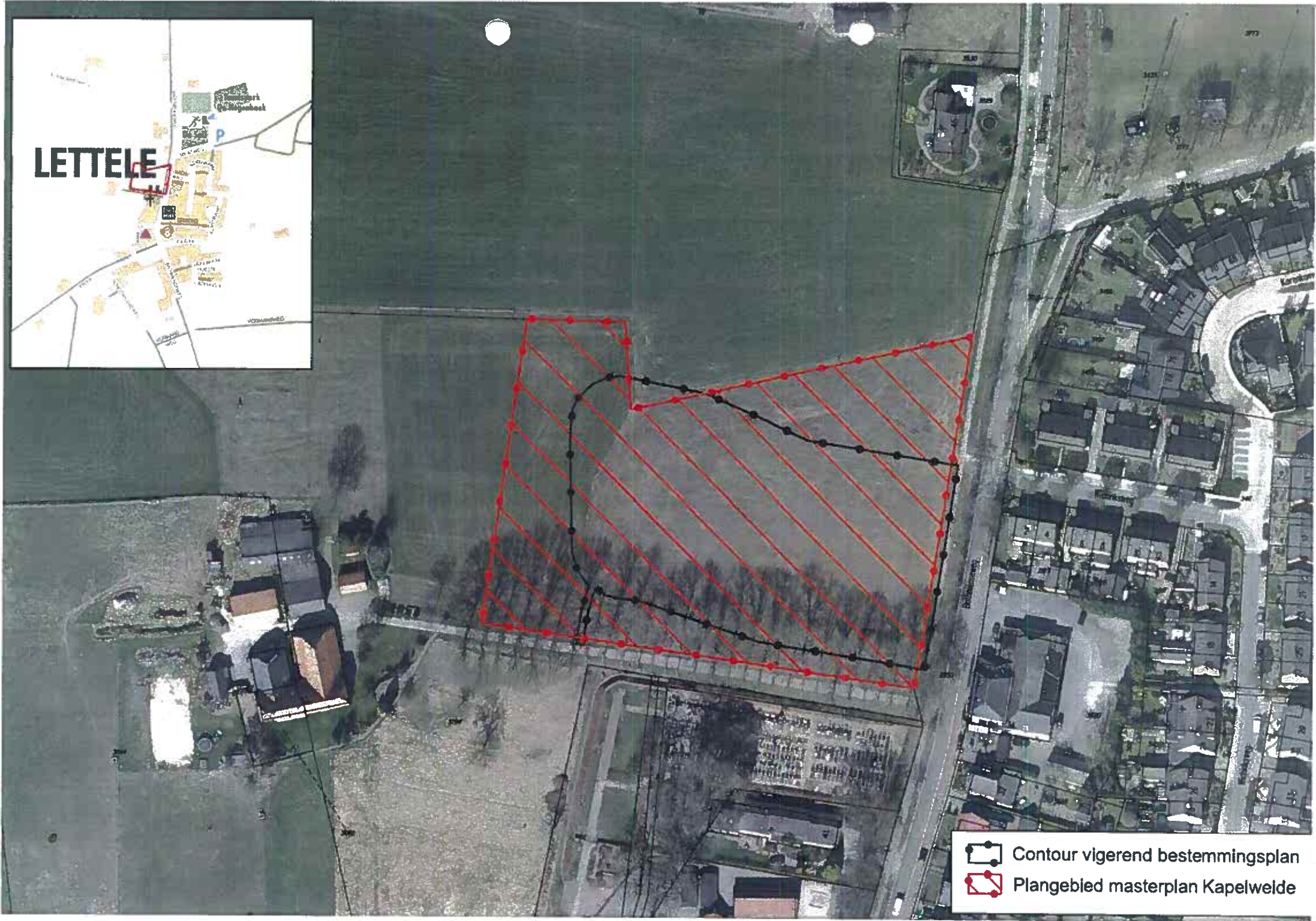
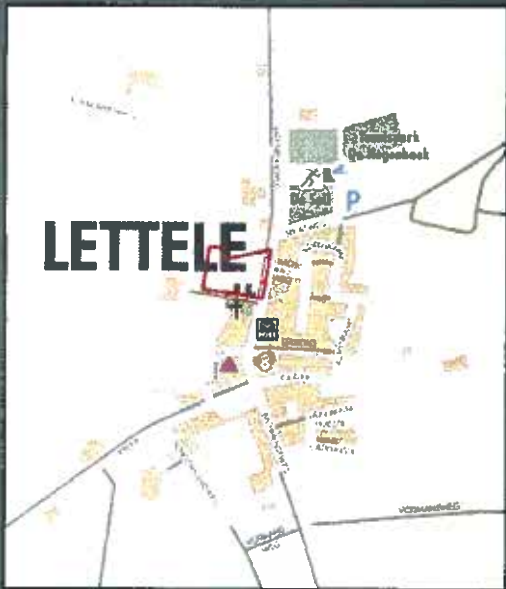
Wonen aan gewijde grond



Juni 2012
Gemeente Deventer



Inhoud

1. Ter introductie
2. Opgave
 - 2.1 Gemeentelijk beleidskader
 - 2.2 Stedenbouwkundige opgave
 - 2.3 Belemmeringen
3. Ontwikkelperspectief
 - 3.1 Stedenbouwkundig concept
 - 3.2 Spelregels
 - 3.2.1 Woningbouwprogramma
 - 3.2.2 Bebouwing
 - 3.2.3 Inrichting openbare ruimte
 - 3.2.4 Beeldkwaliteit
 - 3.2.4 Verkeer & parkeren
 - 3.2.5 Archeologie
 - 3.2.6 Milieu
 - 3.2.7 Duurzaamheid
 - 3.2.8 Fasering



-  Contour vigerend bestemmingsplan
-  Plangebied masterplan Kapelweide

1. Ter introductie

Aanleiding en doel

Het gebied ten westen van de Bathmenseweg ter hoogte van de kruising met de Wichinksweg heeft in het bestemmingsplan 'Uitbreiding woningbouw Lettele' uit 2007 de bestemming 'Woondoeleinden, uit te werken'. De gemeente Deventer wil voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan opstellen, dat valt onder de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 25 november 2010 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit voorbereidingsbesluit is één jaar van kracht en is per 25 november 2011 eenmalig vernieuwd.

Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan beoogt de gemeente:

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

De begrenzing van het plangebied komt overeen met de kadastrale grenzen van het perceel met nummer 3648. De begrenzing van de woonlocatie in het bestemmingsplan 'Uitbreiding woningbouw Lettele' valt met uitzondering van een klein hoekje binnen het plangebied. Dit hoekje maakt deel uit van een perceel dat in gebruik is bij het naastliggende agrarische bedrijf.

Het plangebied is een weiland, dat incidenteel als feestterrein wordt gebruikt. Het gebied kent een rijk verleden en is onlosmakelijk verbonden met de wordingsgeschiedenis van het dorp. Zo heeft als voorloper van de huidige kerk een kapel aan de zuidrand van het plangebied gestaan. De locatie heeft daarom de werknaam 'Kapelweide' gekregen.

Opzet masterplan

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

In hoofdstuk 2 van dit masterplan is op basis van het gemeentelijk beleidskader de stedenbouwkundige opgave geformuleerd en zijn de fysieke beperkingen voor de ontwikkeling van de locatie in beeld gebracht. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige opzet van de woningbouwlocatie. Voor verschillende aspecten zijn deze hoofdlijnen nader uitgewerkt.










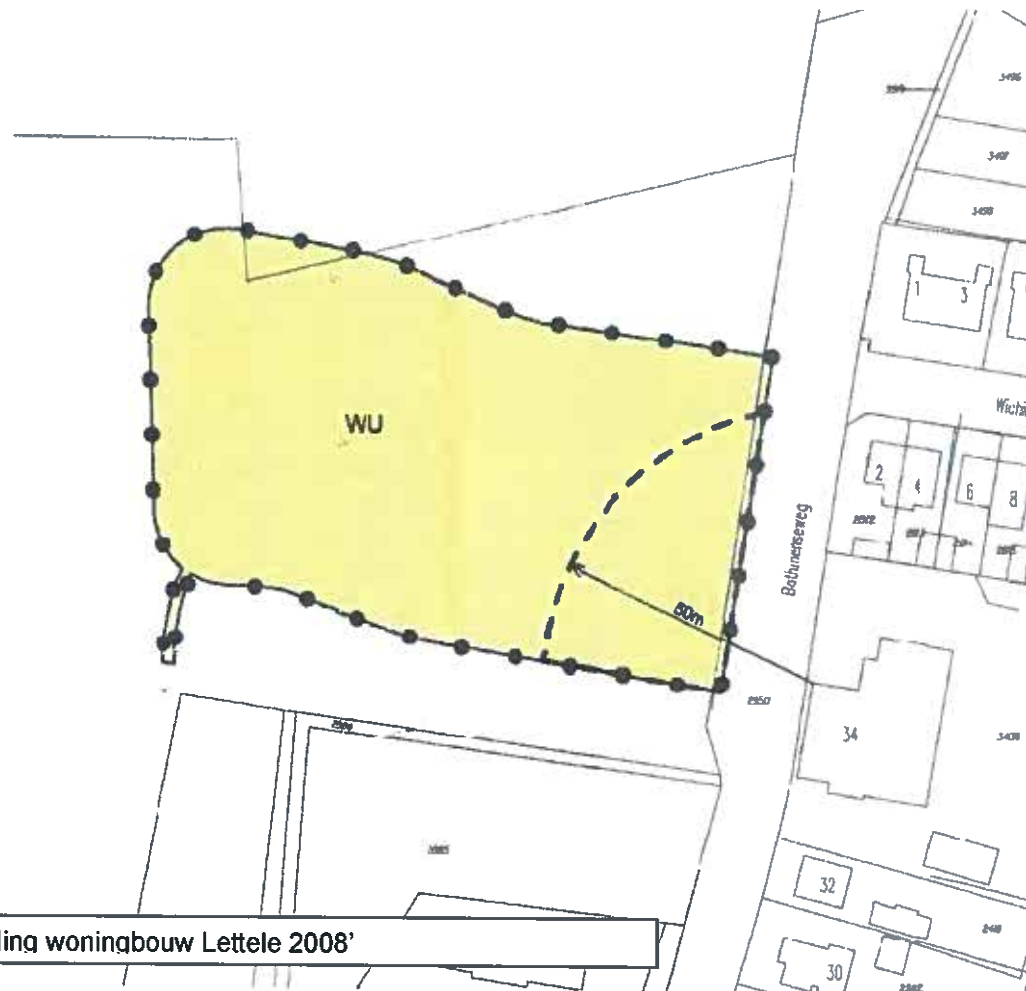
VERKLARING

BESTEMMINGEN

W	woonwoning
BW	woonwoning, bijzondere
WU	woonwoning, uit te wisselen
R	ruimtevoorziening
G	groenontwikkeling
V	verkeersvoorziening

AANDUICINGEN

	plangebied
	bestemmingsgrens
	toegang
	maximum aantal woonwoningen
	hotel
	terrace
	individuele parkeerplaats



Bestemmingsplan 'Uitbreiding woningbouw Lettele 2008'

2 Opgave

2.1 Gemeentelijk beleidskader

Structuurplan Deventer 2025 'Synergie van stad en land' (2004)

Deventer zet in op een vitaal landelijk gebied, hetgeen betekent dat er ruimte moet zijn voor woon- en werkfuncties op een passende schaal. Bij de ontwikkeling van kleine kernen en het landelijk gebied staat leefbaarheid voorop.

Deventer zet in op een beperkte uitbreiding van de kernen Lettele en Okkenbroek. Bijzondere aandacht wordt geschonken aan de ruimtelijke kwaliteit van de kernen, opdat de identiteit kan worden behouden. In het structuurplan wordt voorzien in het scheppen van planologische ruimte voor de bouw van vijf woningen per jaar in Lettele. Deze woningen zijn vooral bedoeld voor starters en ouderen. Daarnaast is er ruimte voor het ontwikkelen van een aantal zorgwoningen.

Bestemmingsplan 'Uitbreiding woningbouw Lettele' 2008

In dit vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied een 'uit te werken' woonbestemming voor maximaal 16 woningen en maximaal 10 zorgwoningen.

Woonvisie 'Kwaliteit en verscheidenheid' 2008+/Coalitieakkoord 2010-2014

In de Woonvisie wordt de mogelijkheid gegeven om bijzondere woon- of bouwvormen (o.a. particulier opdrachtgeverschap) te realiseren. In bestemmingsplannen en exploitatieplannen geeft de gemeente aan welke woningbouwcategorieën gebouwd kunnen worden, volgens welke fasering en welk deel van de kavels in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd dient te worden. In het coalitieakkoord 2010-2014 is één van de speerpunten voor wonen het mogelijk maken van een passend woningaanbod en met name in de sfeer van particulier opdrachtgeverschap.

Verordening doelgroepen sociale woningbouw van 7 juli 2010.

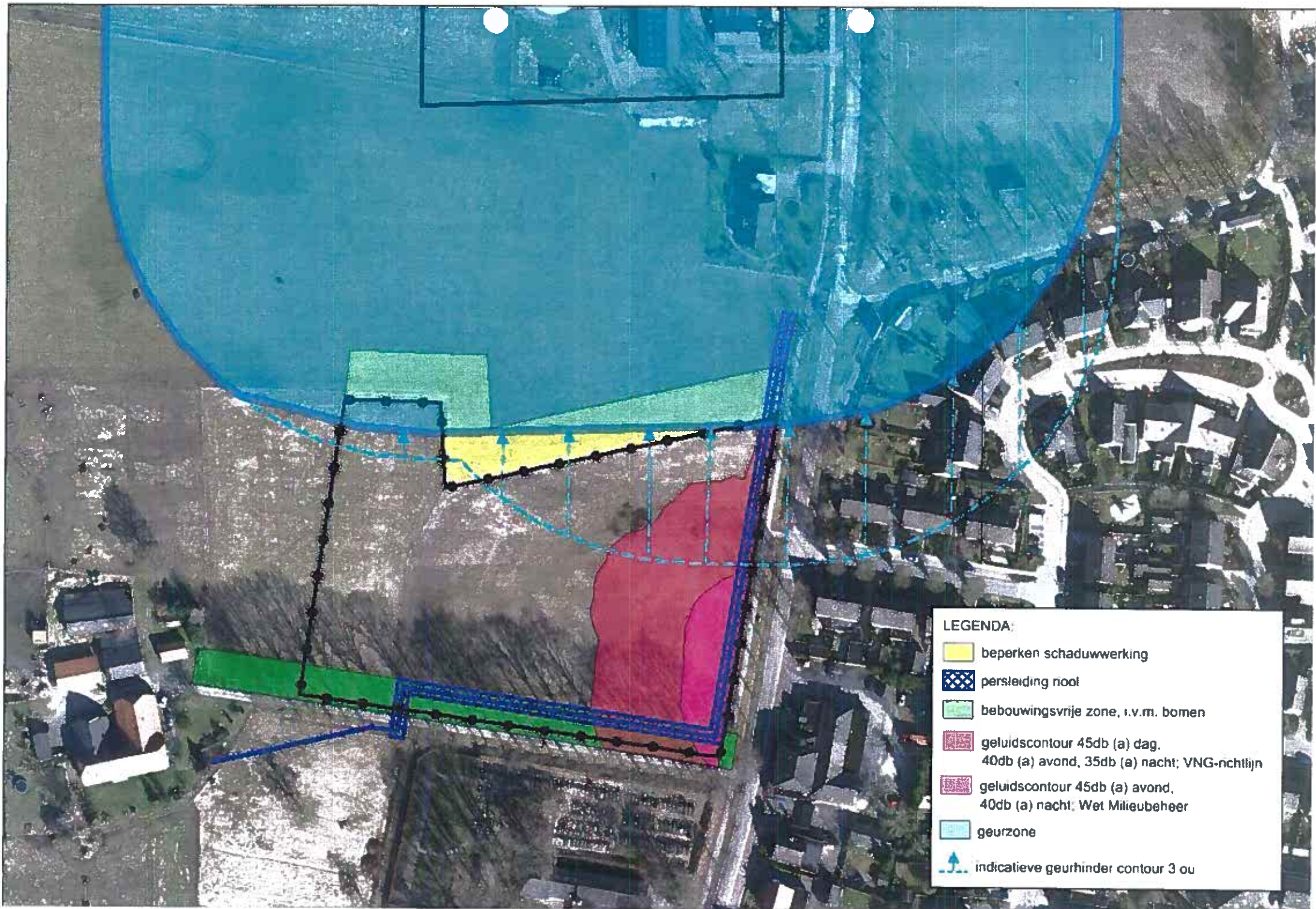
In deze gemeentelijke verordening zijn de doelgroepen van sociale huur- en sociale koopwoningen benoemd en is een instandhoudingsartikel opgenomen. Dit betekent dat sociale woningen moeten worden toegewezen aan de doelgroep en bij verkoop in de eerste vijf jaar voor deze doelgroep bereikbaar moeten blijven.

Dorps OntwikkelingsPlan (DOP) Lettele/Woningbehoefte onderzoek








In het DOP Lettele (geen gemeentelijk plan) geven de bewoners aan welke thema's zij van belang vinden om het dorp circa de komende 10 jaar leefbaar te houden. Eén van de thema's is om tot een zodanig woningaanbod te komen, dat alle inwoners van Lettele en omgeving de mogelijkheid hebben om van de wieg tot het graf in het dorp te kunnen wonen. In het voorjaar van 2011 is door de gemeente Deventer een onderzoek uitgevoerd om zicht op de woningbehoefte te krijgen (zie paragraaf 3.2.1).

Dorpsrand Lettele

Als uitwerking van het Landschapsontwikkelingsplan zijn de kwaliteiten en kansen voor het versterken van de dorpsrand van Lettele verkend. Als belangrijkste kwaliteiten van de dorpsrand ter hoogte van het plangebied zijn onderkend: de Bathmenseweg als laan, de erven langs de Bathmenseweg, het zicht vanaf de weg op het achtergelegen agrarisch landschap en de eikenlaan langs de begraafplaats als entree naar het erf Bathmenseweg 43/43a. Het aansluiten op het landschap wordt als een kans aangemerkt voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. Hierbij wordt gedacht aan: het openhouden van zichtlijnen op het achterliggende landschap, de overgang naar het landschap vastleggen in de vorm van beukenhagen, aansluiten op de wandelroute en een gedekte kleurstelling van de gebouwen. Dit alles ter zijner tijd uit te werken in een beeldkwaliteitplan.

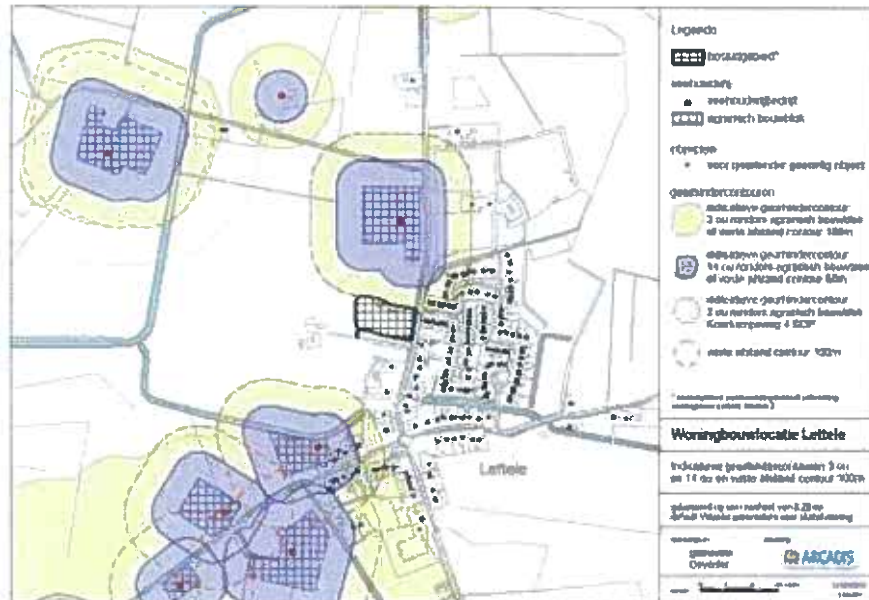


LEGENDA:

-  beperken schaduwwerking
-  persleiding noot
-  bebouwingsvrije zone, i.v.m. bomen
-  geluidscontour 45db (a) dag, 40db (a) avond, 35db (a) nacht; VNG-nachtlijn
-  geluidscontour 45db (a) avond, 40db (a) nacht; Wet Milieubeheer
-  geurzone
-  indicatieve geurhinder contour 3 ou

2.2 Stedenbouwkundige opgave

De opgave is om een gefaseerde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, die aansluit bij de woonbehoefte van de inwoners van Lettele. Hierbij kan een deel van de woningen in particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld. De opzet en de inrichting van de woningbouwlocatie sluit aan bij de bestaande kwaliteiten van het landschap, het bestaande dorpslint van de Bathmenseweg en de dorps sfeer van Lettele.



2.3. Belemmeringen

Verschillende belemmeringen beïnvloeden fysiek de ontwikkeling van Kapelweide. Op basis van bestaande informatie en de resultaten van enkele onderzoeken ten behoeve van het nieuw te maken bestemmingsplan is bij het ontwikkelen van het stedenbouwkundig concept van onderstaande belemmeringen uitgegaan.

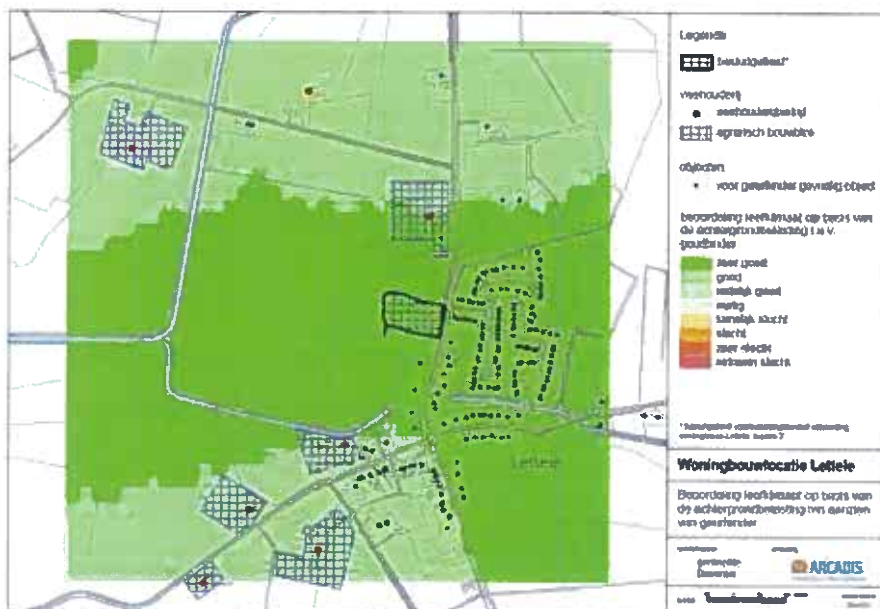
In het kader van milieuzonering is het van belang om voldoende afstand te houden tussen milieubelastende bedrijven (en inrichtingen) en milieugevoelige bestemmingen zoals wonen. De gemeente Deventer gebruikt voor het bepalen van de aan te houden afstanden de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Op basis van deze richtlijnen liggen de begraafplaats, de sportvelden, de basisschool Sancta Maria, diverse detailhandelsbedrijven en de kerk op een dusdanige afstand van de locatie Kapelweide, dat ze niet relevant zijn voor de ontwikkeling ervan.

Van de omliggende agrarische bedrijven zijn de aspecten geur en geluid maatgevend voor de ontwikkeling van Kapelweide. Naar de geurhinder is specifiek onderzoek uitgevoerd (Arcadis rapport: Geurhinder en milieucontouren plangebied Lettele, 24 augustus 2011, kenmerk 075689477:01). Op basis hiervan is te concluderen, dat de geurhindercontouren vrijwel geen overlap hebben met het plangebied. Hierbij is ervan uitgegaan, dat

- in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied heeft het agrarisch bedrijf Bathmenseweg 43/43a op verzoek van de eigenaren een woonbestemming;
- het agrarische bedrijf aan de Koerkampseweg 4 heeft plannen om de bedrijfsvoering in de toekomst te wijzigen. Deze plannen zijn middels een bedrijfsontwikkelplan kenbaar gemaakt. Naast de vergunde bedrijfsvoering, is ook de beoogde bedrijfsvoering

beschouwd. Beide situaties hebben geen nadelige gevolgen voor een eventuele woonfunctie in het plangebied.

- van één agrarisch bedrijf, te weten Bathmenseweg 45a, vertoont de geurhindercontour, berekend vanaf de grenzen van het agrarisch bouwblok, overlap met het plangebied. Het zuidelijk deel van dit bouwblok is echter door de ligging van een woning van derden niet benutbaar voor agrarische doeleinden. De werkelijke geurhindercontour schuift daardoor noordwaarts op, zodanig dat er vrijwel geen overlap is met het plangebied.
- op basis van de achtergrondbelasting (de cumulatieve geurhinder van de nabijgelegen veehouderijen) wordt het woon- en leefklimaat binnen het plangebied als 'zeer goed' met een minimale kans op geurhinder geclassificeerd.



Wat betreft de geluidhinder van de agrarische bedrijven is alleen het agrarische bedrijf Bathmenseweg 45a relevant. De milieuvorschriften van dit bedrijf gelden op maximaal 50 meter van de inrichting en zijn daarmee geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling op Kapelweide.

Voor de horecaonderneming Spikker aan de Bathmenseweg 34 geldt voor de aspecten geur en gevaar een richtafstand van 10 m. Deze contour geeft geen belemmering voor het plangebied. Uit het geluidonderzoek (adviesbureau Sain; kenmerk 2011-3042) blijkt dat de voertuigbewegingen afkomstig van café-restaurant Spikker maatgevend zijn voor de invloed van geluid op het woon- en leefklimaat. De maatgevende contour overschrijdt een deel van het plangebied. Dit betekent:

- op basis van de Wet Milieubeheer zijn binnen de 45 dB(A) (avond) en 40 dB(A) (nacht) contouren geen woningen mogelijk;
- op basis van de VNG-criteria voor een rustige woonwijk in het buitengebied is het principe om binnen de 45 dB(A) (dag), 40 dB(A) (avond) en 35 dB(A) (nacht) contouren zo weinig mogelijk woningen te plannen. Gemotiveerd kan hier vanaf worden afgeweken.

De Bathmenseweg is ter hoogte van het plangebied 30km gebied. Vanuit geluid is dan alleen een toetsing aan een goede ruimtelijke ordening nodig.

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Uitbreiding woningbouw Lettele' door de raad in 2007 is beroep aangetekend bij de Raad van State. Bij de uitspraak heeft de Raad van State aangegeven dat het college van B&W uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de belangen van de aangrenzende grondeigenaren. Derhalve dient bij de ontwikkeling van het woongebied rekening gehouden te worden met de gevolgen van eventuele schaduwwerking op de aangrenzende agrarische gronden.

De bomen langs de toegangsweg naar het erf van de boerderij aan de Bathmenseweg 43/43a zijn op basis van het gemeentelijk bomenbeleid beschermingswaardig. Dit betekent dat binnen de kroonprojectie van de bomen geen bebouwing mogelijk is. Hiervoor is vanuit de verharding van de bestaande oprijlaan een afstand aangehouden van 11 meter.

Parallel aan de Bathmenseweg en de oprijlaan ligt een persleiding ten behoeve van de riolering van het erf Bathmenseweg 43/43a en het evenemententerrein. In het kader van de woningbouwontwikkeling zal de functie van het pompgemaal vervallen. Het is wenselijk om de riolering van de Bathmenseweg 43/43a op het rioleringsstelsel van Kapelweide aan te sluiten. Hiermee kan de persleiding en het pompgemaal vervallen. In het kader van het op te stellen rioleringsplan zal dit nader worden onderzocht.



3 Ontwikkelperspectief

3.1 Stedenbouwkundig concept

Aan de noord- en westkant van Lettele vormen boerenerven, beplantingselementen en delen van de dorpsbebouwing met de kerk als hoogste punt de overgang tussen het agrarisch gebied en het dorp. De ontwikkeling van Kapelweide als woongebied zal het dorpsilhouet veranderen. De opgave is om de overgang tussen Kapelweide en het omringende landschap zo te maken, dat het past bij het bestaande dorpsilhouet. Dit houdt in een gebiedseigen compositie van bebouwing, die stevig in het groen is ingebed; dit alles met respect voor bestaande elementen, zoals het erf aan de Bathmenseweg 43/43a, de bestaande oprijlaan en de bestaande kavelgrenzen. Daarnaast is een essentieel deel van de stedenbouwkundige opgave om de nieuwbouw zo met het historisch lint van de Bathmenseweg te verknopen, dat Kapelweide een vanzelfsprekend onderdeel van het dorp wordt.

Een groen raamwerk is de ruimtelijke drager van het woongebied Kapelweide. Dit casco is opgebouwd uit de oprijlaan naar de boerderij Bathmenseweg 43/43a, de Bathmenseweg met haar laanbomen, een nieuwe 'oprijlaan' met een eenzijdige boombeplanting als hoofdonthuizing van Kapelweide en een tweetal groenstroken opgespannen tussen de beide oprijlanen. Hierin ingebed liggen een drietal 'woonclusters' met een landelijke tot dorpse uitstraling: het nieuwe erf, een tweetal dorpse woonstraten en de kop van het lint.

Nieuwe erf

Boerderij- c.q. schuurachtige woongebouwen rond een gemeenschappelijke cour vormen samen een erfachtige ensemble. Dit nieuwe erf, het erf Bathmenseweg 43/43, de beide oprijlanen en de overige opgaande beplanting bepalen samen het beeld van de overgang tussen het woongebied Kapelweide en het omliggende agrarisch gebied.

Woonstraten

Haaks op de oprijlaan naar het nieuwe erf staan twee voor autoverkeer doodlopende woonstraten. Ingebed in het groene raamwerk en met eenvoudig maar zorgvuldig vormgegeven rijwoningen en tweekappers zal een bij de dorpse sfeer van Lettele passend ensemble kunnen ontstaan.

Kop van het lint

In het verlengde van de Wichinksweg is aan de Bathmenseweg een woongebouw (thuishuis of appartementen voor ouderen en/of jongeren) gesitueerd. Het is een beeldbepalend element in de reeks van bijzondere en robuuste bouwvolumes aan de Bathmenseweg: de kerk met pastorie, de school, café Spikker etc. Het complex vormt 'de kop van het dorpslint' en de beëindiging van de Wichinksweg.

Door een nieuw voet/fietspad langs de bestaande oprijlaan, de twee woonstraten en de nieuwe oprijlaan wordt het bestaande ommetje rond het dorp verder uitgebouwd. Vanaf de omliggende straten en paden is incidenteel zicht op het open agrarische landschap mogelijk.

De weide grenzend aan de hoofdonthuizing zal jaarlijks als feestterrein worden gebruikt.



3.2. Spelregels

3.2.1 Woningbouwprogramma

In het voorjaar van 2011 is een onderzoek uitgevoerd naar de woningbehoefte voor de komende jaren in Lettele. Op basis van dit onderzoek is tot het onderstaande woningbouwprogramma voor Kapelweide in de periode 2013-2015 gekomen.

Woningbouwprogramma 2013-2015	
Doelgroep	Woningcategorie
starters op de koopmarkt en doorstromers van huur naar koop	6 sociale koopwoningen 2 middeldure koopwoningen
senioren	2 sociale koopwoningen 2 middeldure koopwoningen
jongeren en senioren	5/6 sociale huurappartementen (ca 70-100m2 per appartement)

De twee woonstraten in het stedenbouwkundig concept lenen zich bij uitstek voor de rijwoningen en tweekappers. De sociale huurappartementen kunnen een plek krijgen in het kopgebouw aan het lint van de Bathmenseweg.

Het stedenbouwkundig concept biedt ruimte voor meer woningen dan op grond van de woningbehoefte tot 2015 nodig is. Het woningbouwprogramma voor Kapelweide kan (vraag gerelateerd) van 12 tot maximaal 18 grondgebonden woningen worden uitgebreid. Het concept gaat uit van nog twee vrijstaande woningen en twee tweekappers. Ten minste twee van deze woningen worden in particulier opdrachtgeverschap aangeboden. In plaats van één of meerdere vrijstaande woningen en/of tweekapper zijn ook grondgebonden huurappartementen als onderdeel van het erfachtige ensemble mogelijk.

categorie	2013	2014	Vanaf 2013
Sociale koop laag <174.000	2	2	
Sociale koop hoog 174.000-200.000			4*
Middeldure koop <250.000	2	2	
Sociale huurappartementen			6-10
Koopwoningen			4-6 */**

*Start bouw afhankelijk van marktvraag

**Waarvan ten minste 2 woningen voor particulier opdrachtgeverschap



3.2.2 Bebouwing

Nieuwe erf

De woningen liggen informeel geordend om een erfachtige ruimte. Ze vormen door hun situering, architectuur, materiaalgebruik en de inrichting van de buitenruimte een samenhangend ensemble. De architectuur en het materiaalgebruik kan per woning verschillen, maar alle woningen zijn wel 'broertjes'. Het geheel roept de associatie op van een boerenerf en past bij het omliggende agrarisch gebied. Het ensemble als geheel wordt door beukenhagen omzoomd.

De afzonderlijke bouwmassa's verwijzen naar omliggende boerderijen en schuren. De 'schuurwoningen' hebben eenvoudige hoofdvorm: 1 laag met een relatief groot en beeldbepalend dakvlak (maximale bouw- en goothoogte 9/3,5). De hoofdentree van de woningen is aan de voor- (erfzijde) of zijkant van het bouwvolume gesitueerd. Dakkapellen en andersoortige toevoegingen doen geen afbreuk aan het basisvolume van de schuurwoning. Berging en garage zijn inpandig en maken deel uit van het hoofdvolume of zijn vrijstaand in de vorm van een schuur met kap passend bij maar ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Overeenkomstig de boerderijen en schuren in de omgeving is de architectuur van de woningen eenvoudig, ingetogen en zorgvuldig gedetailleerd, maar niet saai. Het kleurgebruik is terughoudend.





Woonstraten

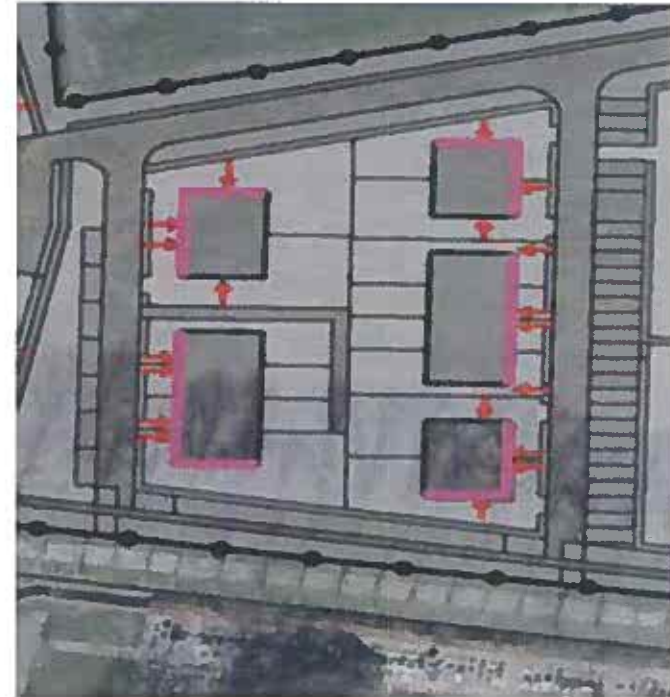
Passend bij de dorps sfeer hebben de woningen aan de twee woonstraten een eenvoudig hoofdvolume met een kap. Er staan geen bouwmassa's van dezelfde grootte naast elkaar en een rij bestaat uit maximaal 4 woningen (maximaal 24 m).

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

De maximale bouwhoogte is 10m. Aan de straatzijde begint bij alle woningen de kap aan de bovenkant van de eerste bouwlaag of tussen de eerste en tweede bouwlaag. De dakvorm is traditioneel (mansarde, zadel of vergelijkbaar) en de nokrichting is bij de rijtjes evenwijdig aan de woonstraat en bij de tweekappers evenwijdig of haaks. De rijwoningen hebben de entree aan de woonstraat en de tweekappers aan de zij- of voorkant. Garages zijn minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd. De bergingen liggen in principe aan het achterpad in de achtertuin of vormen samen met de garage één bouwvolume.

De architectuur is een eigentijdse interpretatie van dorps en traditioneel bouwen. De architectuur en het materiaalgebruik van de verschillende rijtjes en tweekappers is op elkaar afgestemd om tot een samenhangend ensemble van de twee woonstraten te komen. Karakteristieken zijn

horizontale geleding, lage kappen en doorlopende gootlijnen. Erkers, dakkapellen, balkons en andere toevoegingen zijn integraal onderdeel van de architectuur.

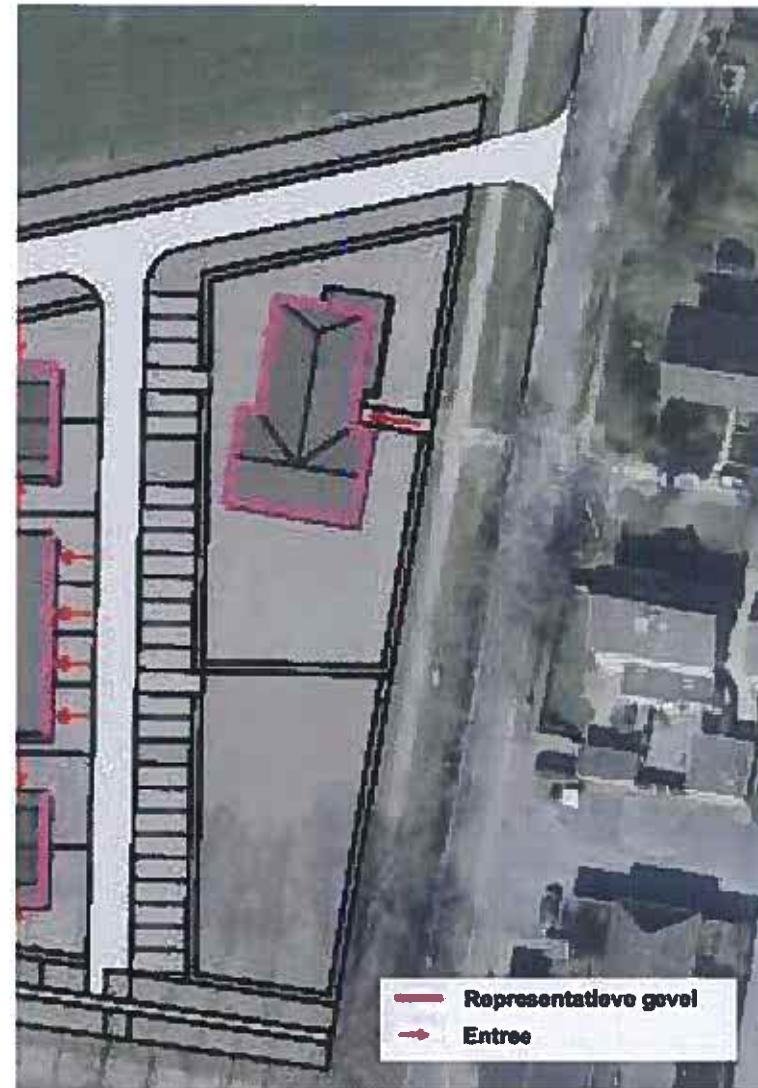




Kop van het lint

Het woongebouw langs de Bathmenseweg is één van de bijzondere gebouwen in de reeks van kerk, school, café Spikker. Het woongebouw is alzijdig en heeft de hoofdentree aan de Bathmenseweg. Karakteristiek is de samengesteld bouwmassa en de verschillende nokrichtingen. Erkers, dakkapellen balkons en andere toevoegingen zijn integraal onderdeel van de architectuur. Bergingen zijn in de bouwmassa opgenomen. De maximale bouwhoogte is twee lagen met kap (10/6).

De architectuur (her)interpreteert op een eigentijdse wijze de karakteristieken van de bestaande bijzondere bebouwing langs de Bathmenseweg,





3.2 -3 Inrichting openbare ruimte

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

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

De bestaande oprijlaan met eiken is voor de beleving van de locatie van grote waarde. Deze bestaande laan is op basis van de gemeentelijke bomenbeleid beschermingswaardig aangemerkt. Het duurzaam behouden van deze bomen heeft een hoge prioriteit.

Voor de inrichting en het beheer van het openbare gebied geldt het programma van eisen en richtlijnen aan de openbare ruimte. Deze zijn te vinden op de site pveopenbareruimte@deventer.nl.

In het kader van het stedenbouwkundig plan wordt nader ontwerp onderzoek gedaan naar de beeldkwaliteit van de gebouwen, de buitenruimte en de overgang tussen beide. Er is één visie nodig op de beeldkwaliteit van zowel de gebouwen als de inrichting van de buitenruimte.





3.2.4 Verkeer & parkeren

Verkeer

Kapelweide wordt vanaf de Bathmenseweg ontsloten door de toegangsweg naar het nieuwe erf en ingericht als een 30km-zone. Haaks op de oprijlaan staan twee voor autoverkeer doodlopende woonstraten, die alleen een functie hebben voor het bestemmingsverkeer. Passend bij het dorpse karakter en hun beperkte verkeersfunctie zijn de wegen maximaal 4.60 m breed en trottoirs ontbreken. Het idee is om het wegprofiel visueel te geleiden in een 2.60 meter rijloper met 1,0 meter brede loopstroken aan weerszijden.

De Bathmenseweg is momenteel nog een voorrangsweg. Passend bij een 30km/u-zone zullen op termijn de aansluitingen op de Bathmenseweg gelijkwaardig worden. In verband met de gewenste uniformiteit wordt de aansluiting van de toegangsweg naar Kapelweide met de Bathmenseweg als een voorrangskruispunt uitgevoerd. Anticiperend op de toekomstige situatie als gelijkwaardige kruispunt wordt minimaal de eerste 10 meter van de toegangsweg in asfalt uitgevoerd.

Parallel aan de bestaande oprijlaan is een halfverhard voetpad gesitueerd, dat aansluit op het ommetje.

Parkeren

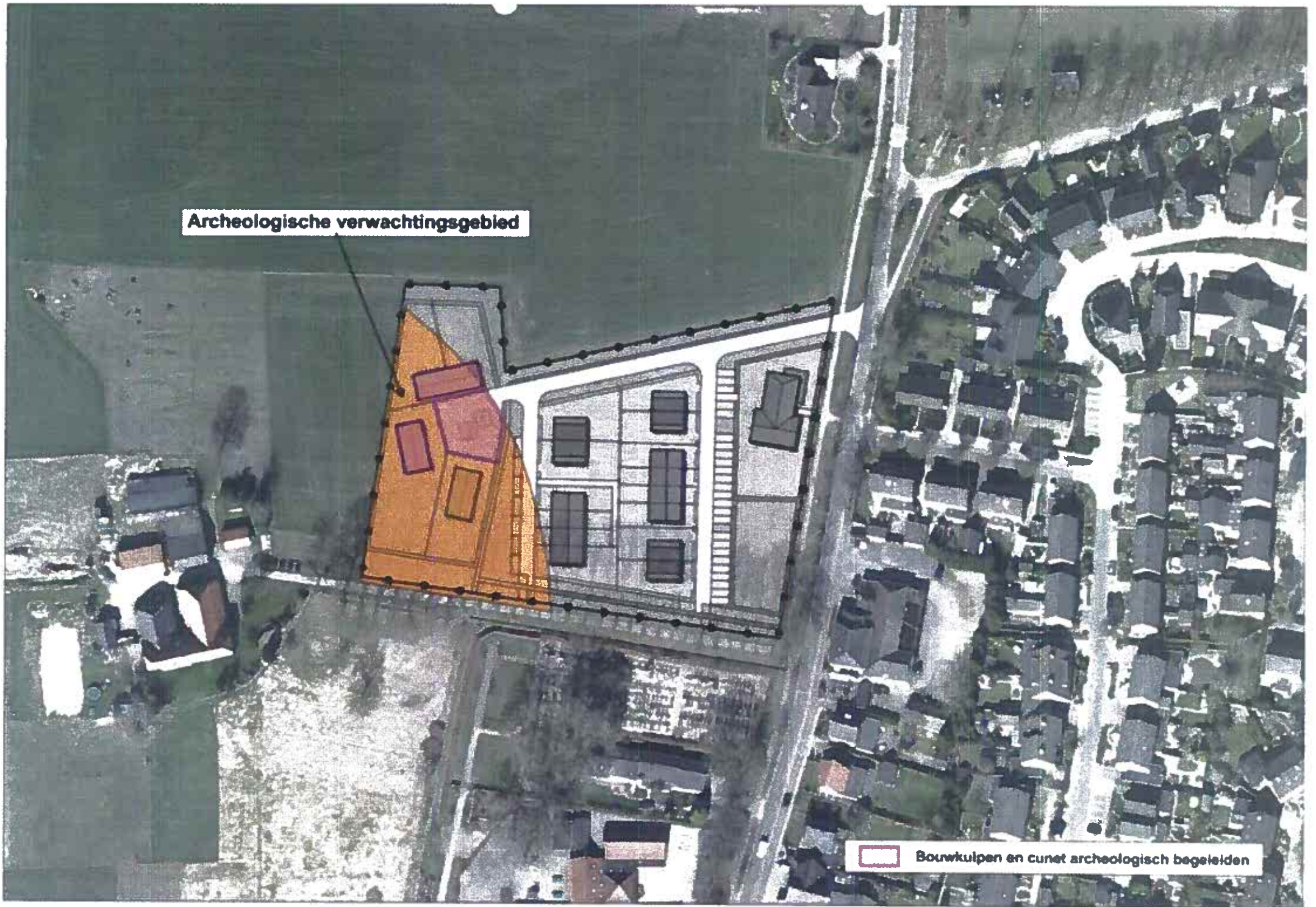
Het maximaal benodigde aantal parkeerplaatsen wordt op basis van het stedenbouwkundig programma en de door de gemeente gehanteerde parkeernormen berekend (zie tabel). Op basis van het maximale woningbouwprogramma zijn er circa 44 parkeerplaatsen nodig. Deze zullen deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte een plek krijgen. De proefverkaveling laat zien dat het concept voldoende ruimte biedt om het parkeren op te lossen.

In verband met de toegankelijkheid van hulpdiensten, vuilophalendienst etc. moet met de inrichting van de openbare ruimte worden voorkomen dat in bochten of op de 4.60 m brede rijbaan wordt geparkeerd.

Woningcategorie	Parkeernorm	Aantal woningen	P-plaatsen
Sociale koop <200.000	1,8	8	14,4
Middeldure koop <250.000	2,0	4	8
Sociale huurappartementen	1,6	6	9,6
Koop woningen	2,0	6	12

Archeologische verwachtingsgebied

 Bouwkuipen en cunet archeologisch begeleiden



3.2.5 Archeologie

Het plangebied ligt op de flank van een dekzandrug. De dekzandruggen waren goed geschikt voor akkerbouw en vaak al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik. Direct grenzend aan het plangebied liggen twee relatief hoger gelegen delen in het landschap (ter hoogte van de Rooms Katholieke Kerk en ten noordwesten van Bathmenseweg 43). Ter hoogte van Bathmenseweg 43 ligt de historische boerderij Groot Koerkamp met een eerste vermelding uit 1399. Tijdens de Reformatie, toen de katholieke diensten in het geheim gehouden moesten worden, was Groot Koerkamp een schuilkerk. Rond historische boerderijen van voor 1800 wordt altijd een bufferzone van 100 meter aangegeven waarin oudere voorgangers en bijgebouwen van de boerderij worden verwacht.

Tot 1810 had het Schoutambt Colmschate (voormalige gemeente Diepenveen) geen eigen kerk. Er waren een aantal boerderijen die als katholieke schuilkerk fungeerden waaronder de boerderij Groot Koerkamp (Bathmenseweg 43/43a). In 1809 gaf Koning Lodewijk Napoleon toestemming voor de bouw van een kapel op een perceel dat door de Gooiermarke ter beschikking was gesteld. De kapel zelf werd pas in 1819 gebouwd. Op de kadastrale kaart van 1832 staan de kerk en het bijbehorende kerkhof afgebeeld. De kapel werd afgebroken nadat een grotere kerk iets naar het zuiden in 1855 was ingewijd. Vermoedelijk heeft de kapel net onder de weg en in het perceel ten zuiden van de oprijlaan van boerderij Groot Koerkamp gelegen.

Op de archeologische verwachtingskaart van Deventer heeft het plangebied grotendeels een lage en matige archeologische verwachting. Het westelijke deel van het bestemmingsplangebied heeft een middelhoge verwachting vanwege mogelijke oudere voorgangers van boerderij Groot Koerkamp en de resten van de rooms-katholieke kapel uit de 19^{de} eeuw. Bij ingrepen met een diepte van 50 cm of meer en een oppervlakte groter dan 100 m² in gebieden met een middelhoge tot hoge verwachting wordt een archeologisch rapport verlangd. Dit inventariserend veldonderzoek (proefsleuven) heeft in 2012 plaatsgevonden in het gebied met een

middelhoge verwachtingswaarde. Hierbij zijn enkele sporen uit de prehistorie ontdekt, in de vorm van twee haardkuilen. Er zijn ook sporen gevonden van een gebouwenstructuur uit de Late Middeleeuwen of later, die uit (waarschijnlijk) drie palenrijen bestaat. Naar verwachting gaat het om een bijgebouw, dat verband houdt met het historische erf Groot Koerkamp. Deze vondsten maken vervolgonderzoek in een deel van het middelhoog verwachtingsgebied in de vorm van opgraving of archeologische begeleiding noodzakelijk. Dit houdt in dat de twee meest noordwestelijke bouwkuipen en het deel van het wegcunet in de noordwesthoek van het plangebied tijdens de bouwwerkzaamheden onder archeologische begeleiding aangelegd moeten worden. Voorafgaand aan het werk in het veld dient een Programma van Eisen opgesteld te worden, dat ter goedkeuring aan het bevoegd gezag wordt voorgelegd. Vervolgens dienen de hieruit voortkomende werkzaamheden als veldonderzoek, documentatie en rapportage te worden uitgevoerd volgens de normen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie 3.2.





Woningen mogelijk mits onderbouwd

Geen woningen plannen

3.2.6 Milieu

Bodem

Op basis van gemeentelijke historische bodeminformatie en recent bodemonderzoek blijkt dat op de locatie geen activiteiten bekend zijn die een ernstige verontreiniging hebben kunnen veroorzaken.

Aangezien de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging, is in het kader van de ruimtelijke procedure conform het Uitvoerings- en toetsingskader Bodem van de provincie Overijssel (d.d. januari 2010) geen bodemonderzoek nodig om te beoordelen of de locatie geschikt is voor de toekomstige functie van wonen.

Binnen het plangebied zijn functies voorzien waar sprake is van voortdurende aanwezigheid (>2 uur) van mensen (o.a. woningen). Daarom is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 voor de omgevingsvergunning wel nodig. Tijdens graafwerkzaamheden en eventuele afvoer van grond moet rekening gehouden worden de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit.

Hemelwater

Uitgangspunt is dat het hemelwater van alle verharde dak- en terreinoppervlakken ter plaatse wordt geïnfiltreerd. Onderzocht moet worden of schoon hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Infiltratie kan bijvoorbeeld plaats vinden door gebruik te maken van infiltratiekratten of wadi. De inhoud van de infiltratievoorziening is bepaald op 10mm van het aan te sluiten verhard oppervlak. Van alle zwaardere buien wordt het overtollige water bovengronds naar de openbare weg afgevoerd. Daar wordt het water boven- of ondergronds afgevoerd naar een bergings- en infiltratievoorziening. In het totaal hebben de voorzieningen een bergingscapaciteit tot buien van eens per 100 jaar. In het geval infiltratie wordt toegepast mogen geen uitlogende materialen

worden gebruikt. Dit alles wordt in een nog op te stellen waterhuishoudkundig plan uitgewerkt.

Vuilwater

In het plangebied dient een DWA stelsel te worden aangelegd, dat op het gemengde rioolstelsel in Lettele wordt aangesloten. Zoals aangegeven in paragraaf 2.3 ligt in het plangebied een persriool ten behoeve van Bathmenseweg 43/43a en het evenemententerrein. Met de ontwikkeling van Kapelweide vervalt de afvoerfunctie voor het evenemententerrein. In het kader van het rioleringsplan dient te worden onderzocht of Bathmenseweg43/43a onder vrij verval op het DWA stelsel van Kapelweide kan lozen. Het (pers)riool met bijbehorend pompgemaal kan dan komen te vervallen.

Grondwater

Voor woongebieden wordt uitgegaan van een minimale ontwateringsdiepte van 1 meter onder het vloerpeil van de gebouwen, dit betekent ca. 80cm onder de wegen. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in Lettele is ca NAP+ 7,00m Het maaiveld van de locatie ligt ongeveer op NAP+ 7.95m. Hiermee is de drooglegging van het terrein verzekerd.

Geluid

De akoestische effecten van een aantal wegen en bedrijven rond het plangebied zijn onderzocht door adviesbureau Sain (kenmerk 2011-3042).

Wegen

Op basis van de planologische schets is berekend dat de toekomstige geluidbelasting bij de geprojecteerde woningen lager zal zijn dan 48 dB. Dit betekent dat conform de Wet geluidhinder er geen belemmeringen zijn om deze geluidgevoelige bestemmingen op te nemen in het bestemmingsplan.

Bedrijven

Het toekomstige woongebied is getypeerd als een rustige woonwijk met weinig verkeer. Hierbij passen volgens de VNG-richtlijnen de richtwaarden 45 dB(A) (dag), 40 dB(A) (avond) en 35 dB(A) (nacht). Het geluid van Cafe-Restaurant Spikker en het agrarisch bedrijf Groot Koerkamp tezamen bedraagt voor een deel van de woningen in het stedenbouwkundig concept 5 dB meer dan richtwaarde voor de avond en nacht. Uit het onderzoek blijkt dat de voertuigbewegingen afkomstig van Cafe-Restaurant Spikker hiervoor maatgevend zijn. Deze overschrijding is acceptabel, omdat

- bestaande woningen beduidend dichterbij Spikker zijn gelegen dan de geplande nieuwbouw;
- en daarmee de milieuruimte van het bedrijf Spikker niet door de nieuwbouw wordt benadeeld;
- de nieuwbouw zo is gesitueerd dat er van een luwe achterzijde sprake is, waar zoveel mogelijk geluidgevoelige binnen- en -buitenruimtes kunnen worden gepland.

Geur

Naar geurhinder is specifiek onderzoek uitgevoerd (Arcadis rapport: Geurhinder en milieucontouren plangebied Lettele, 24 augustus 2011, kenmerk 075689477:01). Op basis van dit onderzoek is te concluderen, dat de beoogde woningbouw in overeenstemming is met vigerende normstelling voor geur, er vanuit dit aspect een voldoende woon- en leefklimaat is te garanderen en vergunde rechten van omliggende bedrijven niet worden aangetast (zie ook paragraaf 2.3).

Externe veiligheid

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

Luchtkwaliteit

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Volgens de Regeling en het Besluit dragen woningbouwplannen met minder dan 1500 woningen 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Deze mogen dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Gezien het geplande aantal woningen is toetsing niet nodig.

De huidige wetgeving over luchtkwaliteit stelt (de toename van) de concentraties van NO₂ en fijn stof centraal. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan. De ontwikkeling van Kapelweide zal eveneens geen overschrijding van de normstelling veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk om de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek te laten uitvoeren.

Flora en fauna

Voor de locatie Kapelweide is in 2003 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. In augustus 2011 is een actualiserend onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan (Quickscan natuurwetgeving Lettele, Eelerwoude, oktober 2011).

Door de grote afstand en (relatief) kleinschalige ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht op nabij gelegen Natura 2000-gebieden of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de Ecologische HoofdStructuur. Een toetsing in het kader van deze natuurwetgeving en – beleid wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied en de omgeving vormt wel een geschikt leefgebied voor een aantal beschermde diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet. Het gaat om algemene en licht beschermde soorten, zoals zoogdieren en amfibieën, maar ook strikt beschermde soorten zoals vogels en vleermuizen. In tabel 1 is een samenvatting gegeven van de resultaten van (mogelijk) aanwezige beschermde flora en fauna in het plangebied, de effecten op deze soorten en de te nemen stappen.

Soort	Soortgroep	Actieve status	Effect beschermde natuurwaarden	Waarschijnlijkheid	Wettelijke bescherming (Flora- en faunawet)
1	Algemene grondgebonden zoogdieren	Verplichte/verplichte/verplichte	Geen verlichting, dus op termijn voor geheel te herstellen	Nee	Zorgplicht
1	Algemene amfibieën	Verplichte/verplichte/verplichte	Geen verlichting, dus op termijn voor geheel te herstellen	Nee	Zorgplicht
1	Steenmarter	Flora-gebonden	Geen functionele verlichting, dus te herstellen	Nee	Zorgplicht
3	Vleermuizen	Mogelijk verplichte/verplichte/verplichte of anderszins	Geen functionele verlichting, dus te herstellen, maar rekening met verlichting	Nee, v.a.	Verlichting tot minimum beperken en groenelementen niet te verlichten
4	Vogels	Standaard	Geen verlichting, dus termijn voor geheel te herstellen	Nee, v.a.	Werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren, zorgplicht
4b	Vogels - categorie 0 (beschermingsplicht)	Verplichte/verplichte/verplichte	Geen verlichting, dus termijn voor geheel te herstellen	Nee, v.a.	Werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren, zorgplicht

In het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het echter om de periode van 15 maart tot 15 juli.

Met de ontwikkeling van Kapelweide gaat voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën(tabel 1-soorten) weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op

populaties is geen sprake, Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet aan de orde. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht (zie tabel).

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Binnen en in de (directe) omgeving van het plangebied kunnen een aantal zwaarder beschermde soorten voorkomen. Dit betreffen vleermuizen en de steenmarter. Met de ruimtelijke ontwikkeling blijft voor deze soorten de functionele leefomgeving behouden. Door met verlichting rekening te houden (door verlichting tot een minimum te beperken en groenelementen niet te verlichten) wordt niet verwacht dat door de voorgenomen ontwikkelingen negatieve effecten zullen optreden op aanwezige (en te verwachten) beschermde soorten of populaties. Hiermee kunnen de plannen doorgang hebben in het kader van de Flora- en faunawet.

3.2.7 Duurzaamheid

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

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

Bouwrijpmaken

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten).

Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen

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

Energie

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

- passieve zonne-energie (oriëntatie)
- actieve zonne-energie
- collectieve warmtelevering
- compacte woningontwerpen;
- materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen).

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

3.2.8 Fasering

De fasering in de realisatie van Kapelweide is ingegeven door de bij het dorp Lettele passende jaarlijkse vraag naar (koop)woningen. Op basis van het woonbehoefte-onderzoek wordt op de korte termijn vooral ingezet op een gedifferentieerd aanbod in het sociale en middeldure segment. De eerste stap is in 2013 de aanleg van de nieuwe oprijlaan en de bouw van het grootste deel van de woningen aan de eerste woonstraat. Vervolgens kan in 2014 de eerste woonstraat met een tweekapper (middeldure koop) worden afgebouwd en kan de rij met vier woningen aan de tweede woonstraat worden ontwikkeld. Gelijktijdig met de bouw van de sociale koopwoningen of later kan het blok met sociale huurappartementen aan de Bathmenseweg worden gebouwd. De realisatie van de vrije sector woningen volgt in principe de marktvraag en is daarmee niet strikt aan een realisatietermijn gebonden.

Fasering	
Bouwjaar	Woningcategorie
2013	2 sociale koop laag
	2 sociale koop hoog
2014	2 sociale koop laag
	2 sociale koop hoog
Vanaf 2013	4 middeldure koop
	6-10 sociale huurappartementen
	2 vrijstaand + 2 tweekappers of 2-4 sociale huurappartementen + 2 vrijstaand + 1 tweekapper



