

# Afwijkingsdocument Masterplan Kapelweide

Gemeente Deventer  
Maart 2016

## Ter intro

In oktober 2012 is door de gemeenteraad van Deventer het masterplan voor de woningbouwlocatie Kapelweide in Lettele vastgesteld. Dit plan schetst in woord en beeld de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige opzet en de randvoorwaarden waaraan de dorpsuitbreiding moet voldoen. Met het plan wil de gemeente het dorpsbelang in voldoende mate bij de private ontwikkeling van Kapelweide garanderen.

Mede als gevolg van de economische crisis en het niet meer participeren van woningbouwvereniging De Marken in de ontwikkeling van Kapelweide is de realisatie van de dorpsuitbreiding vertraagd. In de loop van 2015 is door de private partij, Nikkels projecten bv, de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Kapelweide weer opgepakt. Er is gestart met de uitwerking van het masterplan in een stedenbouwkundig/inrichtingsplan, bestemmingsplan en bouwplannen voor de woningen.

Bij de herstart van de uitwerking bleek het voorgestane woningbouwprogramma uit het masterplan niet meer één op één aan te sluiten bij de woningbehoefte in het dorp. Zo is er bijvoorbeeld geen concrete vraag naar sociale huurappartementen in de vorm van een huishuis of appartementen voor ouderen en/of

jongeren, waarvan er 6 – 10 in het masterplan waren voorzien. Derhalve is in samenspraak met de gemeente het voorgestane woningbouwprogramma herzien. Dit heeft op haar beurt gevolgen voor de stedenbouwkundige planopzet en randvoorwaarden, zoals die in het masterplan van oktober 2012 zijn beschreven.

In deze nota worden essentiële afwijkingen van het stedenbouwkundig/inrichtingsplan ten opzichte van het masterplan onderbouwd.





WONINGBOUW "KAPELWEIDE" TE LETTELE

12.107  
**omschrijving:** SITUATIE  
**schaal:** 1 : 1000  
**datum:** 08-02-2016

## Woningbouwprogramma

De wijzigingen in het woningbouwprogramma ten opzichte van het masterplan zijn in onderstaande tabel samengevat.

Categorie	Masterplan 2012	Sted/inr.plan 2016
Sociale koop laag <174.000	4	6
Sociale koop hoog 174.000 – 200.000	4	7
Middeldure koop <250.000	4	2
(Sociale) huurappartementen	6-10	--
Koopwoningen >260.000	6	8

Uit het woonbehoefteonderzoek kleine kernen (2011) komt naar voren, dat er in Lettele een overschot is aan huurwoningen. Tevens bleek uit een belangstellingsregistratie van woningbouwcoöperatie de Marken dat er geen concrete vraag is naar sociale huurappartementen in de vorm van een huishuis of appartementen voor ouderen en/of jongeren. De huurappartementen zijn derhalve uit het woningbouwprogramma geschrapt.

Het woonbehoefteonderzoek geeft aan dat er in Lettele een tekort is aan koopwoningen in het goedkoopste en middeldure segment. Het tekort in het goedkoopste segment is het grootst. In vergelijking met het masterplan worden er nu meer woningen in het goedkopere segment (<200.000) gebouwd: 13 in plaats van 8 woningen. In het middeldure segment (<250.000) worden in plaats van 4 nog 2 woningen gebouwd.

Er worden nu 8 woningen voorgesteld in het duurdere segment (> 250.000). Dit zijn er 2 meer dan in het masterplan. Vanuit het woonbehoefteonderzoek is dit moeilijk te onderbouwen. Lettele kent in dit segment een overschot. Een deel van deze nieuw te bouwen woningen komt wellicht voor doorstromers beschikbaar die woningen in goedkopere segmenten achter laten.

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

## Stedenbouwkundig concept

De veranderingen in het woningbouwprogramma hebben niet tot structurele veranderingen van het stedenbouwkundig concept geleid. Overeenkomstig het masterplan is nog steeds hetzelfde groene raamwerk de drager van het plangebied. Hierin ingebed zijn en waren een drietal woonclusters, te weten 'het nieuwe erf', 'de dorpse woonstraten' en 'de kop van het lint'. Het veranderde woningbouwprogramma heeft voor de invulling van de twee clusters 'dorpse woonstraten' en 'kop van het lint' wel ruimtelijke gevolgen.

## Woonstraten

In vergelijking met het masterplan komen er meer woningen langs de woonstraten (17 in plaats van 14) en zijn de aaneengesloten bouwmassa's groter en voor een deel hoger (3 blokken van 5 woningen en 1 blok van 2 woningen in plaats van 2 blokken van 4 woningen en 3 van 2). Het veranderde woningbouwprogramma heeft een verdichting van de cluster 'woonstraten' tot gevolg en zet daarmee de gewenste dorpse uitstraling onder druk. Derhalve wordt in het stedenbouwkundig/inrichtingsplan op een afwijkende maar bij het dorp passende sfeer ingezet. Mede in samenspraak met de Planadviesraad is gekozen voor een eigentijdse interpretatie van een tuindorppachtige opzet en architectuur.

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

De woningen aan de twee woonstraten hebben een eenvoudig hoofdvolume met een kap. De grote woonblokken zijn duidelijk geleed. Bij de woningen tegenover de kop van het lint begint aan de straatzijde de kap aan de bovenkant van de eerste bouwlaag of tussen de eerste en tweede bouwlaag. De

daar achter gelegen woningen tegenover het nieuwe erf zijn twee lagen met kap. De dakvorm is bij alle woningen traditioneel (mansarde, zadel of vergelijkbaar) en de nokrichting is bij de rijtjes evenwijdig aan de woonstraat en bij de tweekappers evenwijdig of haaks.

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

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

## Kop van het lint

Het beeldbepalende en robuuste bouwvolume op de kop van het lint had in het masterplan een invulling met 6-10 appartementen. In het aangepaste plan wordt van een vergelijkbare samengestelde bouwmassa uitgegaan, maar dan bestaande uit twee koopwoningen in het dure segment. De gewenste alzijdigheid van de bouwmassa vraagt bij een invulling met twee grondgebonden woningen om een creatieve oplossing aan de zijde van de eerste woonstraat. Er dient voorkomen te worden dat er op termijn een achterkant met schuttingen, etc. ontstaat.

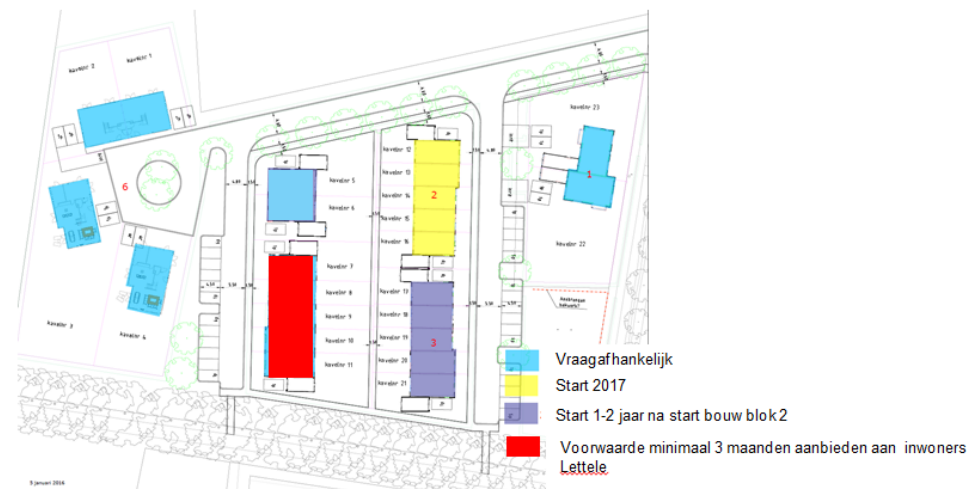
## Parkeren

Categorie	P-Norm	Aantal woningen	Aantal P-plaatsen
Sociale koop laag <174.000	1,8	6	10,8
Sociale koop hoog 174.000 – 200.000	1,8	7	12,6
Middeldure koop <250.000	2,0 /1,8*	2	4,0/3,6
Koopwoningen >260.000	2,0/2,1*	8	16,0/16,8

\*Aangepaste recente norm

De tussentijdse aanpassing van de parkeernormen en van het woningbouwprogramma hebben niet geleid tot een verandering van het maximaal benodigde aantal parkeerplaatsen. Het waren en blijven 44 parkeerplaatsen.

## Fasering



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



De bouw van blok 4 met woningen in het midden dure segment kan starten zodra er voldoende kopers zijn. Voor de verkoop van deze woningen geldt dat deze eerst gedurende drie maanden uitsluitend aan inwoners uit Lettele worden aangeboden.

Alle overige woningen worden vraagafhankelijk gebouwd.

## Milieu

Sinds het vaststellen van het masterplan kunnen zich in en rond het plangebied veranderingen met betrekking tot relevante milieuaspecten hebben voorgedaan. In opdracht van Nikkels projecten bv zijn recent een drietal onderzoeken uitgevoerd om de deze mogelijke veranderingen en de gevolgen van het gewijzigde woningbouwprogramma in relatie tot milieuaspecten in beeld te brengen. Het betreft onderstaande onderzoeken:

- Akoestisch onderzoek wegverkeer, Lievense CSO, infra water en milieu (Documentcode: 15J080.RAP002.NP.NL)
- Quickscan Natuurwetgeving, Lievense CSO, infra water en milieu (Documentcode: 15J080.FF.R01)
- Bestemmingsplan Kapelweide te Lettele, Beoordeling bruikbaarheid eerder uitgevoerde milieuonderzoeken, Lievense CSO, infra water en milieu (documentcode 15J080.RAP005.NP.NL)

Overeenkomstig het Masterplan wordt nader onderzoek naar flora en fauna in relatie tot de geplande woningbouwontwikkeling ook nu niet noodzakelijk geacht. Wel wordt geadviseerd om met verlichting (tijdens bouwfase en bij realisatie) rekening te houden met soorten die gevoelig zijn voor licht (bijvoorbeeld vleermuizen).

Ten opzichte van 2011 is de geuremissie bij een beperkt aantal bedrijven in de omgeving van het plangebied gewijzigd. Op basis van beschikbare gegevens is er echter geen reden om aan te nemen dat de geurbelasting (zowel de voor- als achtergrondbelasting) significant is gewijzigd ten opzichte van 2011. Wel is het onduidelijk of het veehouderij bedrijf aan de Bathmenseweg 43 nog steeds plannen heeft om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen nieuwe niet-agrarische bedrijven gevestigd met een relevante contourafstand ten opzichte van het plangebied.

Op basis van openbaar beschikbare gegevens is het niet waarschijnlijk dat de geluiduitstraling van horeca-inrichting Spikker is gewijzigd. In het nieuwe plan zijn de maatgevende woningen op beperkt grotere afstand van de inrichting gelegen. De toekomstige woningen vormen geen belemmering voor de bedrijfsvoering.

Omdat het agrarische bedrijf Mts. Groot Koerkamp inmiddels onder de werking van het Activiteitenbesluit valt én in 2014 een

melding in het kader van het Activiteitenbesluit is ingediend, is de geluidbelasting als gevolg van Mts Groot Koerkamp op de omgeving opnieuw bepaald. De woning Bathmenseweg 45 is bepalend voor de geluidbelasting die de inrichting kan veroorzaken in de richting van het plangebied. De woningen in het plangebied vormen geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten van de inrichting. De inrichting veroorzaakt in de dagperiode de hoogste geluidbelasting op het plangebied. In deze periode bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 46 dB(A). In de avond- en nachtperiode is de geluidbelasting ruim lager dan 35 dB(A) etmaalwaarde. Daarmee wordt in de dagperiode de streefwaarde voor de geluidbelasting in een rustige woonwijk beperkt overschreden, in de avond en nachtperiode wordt ruim voldaan aan de streefwaarde.

Voor de gecumuleerde geluidbelasting is tevens de geluidbelasting als gevolg van horecainrichting Spikkers beschouwd. Het blijkt dat in alle perioden de streefwaarde voor de gecumuleerde geluidbelasting wordt overschreden. De overschrijding wordt voornamelijk veroorzaakt door het verkeer van en naar de horecainrichting Spikker. Deze voertuigbewegingen zijn echter niet duidelijk te onderscheiden van het overige wegverkeer op de Bathmenseweg. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen te realiseren verdient het aanbeveling om:

- geluidgevoelige ruimtes en buitenruimtes bij voorkeur te situeren aan de niet-geluidbelaste zijde van de woning;

- geen woningen te plannen in de gebieden met een geluidbelasting van meer dan 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode.
- zo min mogelijk woningen te plannen in de gebieden met een geluidbelasting van meer dan 45 dB(A) in de dagperiode, 40 dB(A) in de avondperiode en 35 dB(A) in de nachtperiode.

Overeenkomstig het masterplan anticipeert het stedenbouwkundig/inrichtingsplan op deze criteria.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 23 wooneenheden. Dit aantal blijft ruim onder de grenzen uit de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

De ter plaatse heersende concentraties verontreinigende stoffen zijn ruim lager dan de van toepassing zijnde grenswaarden. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer en de eisen omtrent een goed woon- en leefklimaat.