

Reactienota Zienswijzen

Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22o 't Nijland Diepenveen en beeldkwaliteitplan

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
	ZIENSWIJZEN.....	3
	LEESWIJZER.....	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERP TAM-OMGEVINGSPLAN.....	5
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN.....	5
3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.....	25
4	OVERLEGREACTIES ONTWERP TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22O 'T NIJLAND DIEPENVEEN EN BEELDKWALITEITPLAN.....	26

BIJLAGE 1. LIJST INDIENERS ZIENSWIJZEN

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 3 juni 2025 besloten in te stemmen met het ter inzage leggen van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22o't Nijland Diepenveen en beeldkwaliteitplan met bijbehorende stukken. Het ontwerp omgevingsplan en deze stukken hebben van donderdag 12 juni 2025 tot en met woensdag 23 juli 2025 ter inzage gelegen, conform afdeling 3.4. Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het ontwerp TAM-Omgevingsplan zijn 23 zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen en overlegreacties ten aanzien van het ontwerp wijziging TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22o 't Nijland Diepenveen en bijbehorend beeldkwaliteitplan en bijbehorende documenten van de gemeente Deventer.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn in de wijziging TAM-Omgevingsplan geen wijzigingen aangebracht.

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen in de wijziging TAM-Omgevingsplan aangebracht:

1. "Melchior van Brielstraat ong., 't Nijland" is de formele naam van dit plan geworden;
2. Voor de beoogde flexwoningen uit het ontwerp TAM-Omgevingsplan is een hogere nokhoogte opgenomen, die beter aansluit bij een levensloopbestendige, gebruiksvriendelijke woning in combinatie met een zadelpak met lage goot. Doordat de wijziging slechts geldt voor de hoogte van de nok, is de impact op het beeld beperkt, mede omdat de nok lager blijft dan de maximale hoogte die voor de andere woningen is opgenomen. De nokhoogte is bepaald op 9,25 m in plaats van 8 m; de goothoogte blijft bepaald op 3,2 m;
3. Naar aanleiding van de beoordeling door de ODIJ: het akoestisch rapport wegverkeer is aangepast, waarbij het onderzoek:
 - a. is gebaseerd op het concrete maximumaantal van 78 woningen en het concrete plan conform de verbeelding;
 - b. dezelfde verkeerscijfers gebruikt als de cijfers die zijn verstrekt voor het stikstofonderzoek aan SAB;
 - c. is gebaseerd op verkeersintensiteiten die zijn afgestemd met de Deventer verkeerskundige voor de Melchior Van Brielstraat en de Nieuwe Aanleg.
4. Naar aanleiding van de integrale beoordeling door de Omgevingsdienst IJsselland (ODIJ): In het rapport Geluid wegverkeer is meer specifiek ingaan op de verkeersaanrekening van het concrete plan in relatie tot de verandering van geluid op de gevels van bestaande woningen. Deze verandering blijkt zeer gering (onhoorbaar). Voor het geluid van de sportvelden: in de motivering is visueel gemaakt dat de genoemde afstanden kloppen.
5. In de Motivering onder Hoofdstuk 6 "juridische aspecten" is vermeld dat bij alle rijtjeswoningen rondom de twee hofjes specifieke op het plan toegesneden regels zijn gehanteerd (in afwijking van de Deventer standaard) en waarom. Het gaat om de 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2', waarmee voor de relatief kleine tuinen andere regels gelden voor erfbebouwing.
6. In artikel 23.1.1. staan woningbouwcategorieën vermeld. In sublid b is bepaald dat niet minder dan 36% van de woningen als betaalbare koopwoning dient te worden gebouwd. Dat percentage wordt aangepast naar 30%. Een nieuw sublid c wordt ingevoegd met de tekst: c. niet minder dan 6% van de woningen dient te worden gebouwd als sociale koopwoning; Het sublid c. uit het ontwerp TAM omgevingsplan (over vrije sector woningen) wordt geschrapt.
7. Op de verbeelding is het verloop van Verkeer en Groen aan de zijde van De Nieuwe Aanleg dusdanig aangepast, dat een alternatieve inrichting van de kruising mogelijk is zonder dat hiervoor een afwijking of procedure nodig is.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22o 't Nijland Diepenveen en beeldkwaliteitplan met bijbehorende documenten en de beantwoording hiervan in hoofdstuk 2, gevolgd door een opsomming van de ambtshalve aanpassingen in hoofdstuk 3. In Hoofdstuk 4 volgen tot slot de overlegreacties op het ontwerp TAM-Omgevingsplan en de beantwoording daarvan.

2 Zienswijzen ontwerp TAM- Omgevingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22o Melchior van Brielstraat ong., 't Nijland Diepenveen en beeldkwaliteitplan en bijbehorende documenten hebben ter inzage gelegen van 12 juni 2024 tot en met 23 juli 2025. Binnen deze termijn zijn in totaal drieëntwintig zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 1:

1. Opgemerkt wordt dat de indiener van deze zienswijze waardering uitspreekt over de wijze waarop rekening is gehouden met het geluid van omliggende wegen.
2. Indiener verzoekt om dieper in te gaan op de verkeersveiligheid. Met name voor de Melchior van Brielstraat en De Nieuwe Aanleg, waarop de nieuwe ontsluitingen aansluiten, verwacht indiener een toename van verkeer en een toename van het aantal snelheidsovertredingen. Op De Nieuwe Aanleg fietsen volgens indiener veel kleine kinderen van en naar school (Slingerbos/Molenweg) en naar de voetbalclub aan de Schuurmansweg. Verzocht wordt om in het plan op te nemen dat De Nieuwe Aanleg zo wordt ingericht, dat (te) hard rijden daar wordt ontmoedigd. Indiener geeft in overweging om bijvoorbeeld inhammen of plantenbakken (zoals ook op de Schimmelpennincksingel en Boltelaan) of eventueel drempels te gebruiken.
3. Indiener meent dat de appartementengebouwen midden in de te bouwen wijk zouden komen, maar ziet deze nu aan de randen van het plan. Om het landelijk/dorpse karakter te bewaren, en om ervoor te zorgen dat de wijk past bij de omliggende woonvormen (Melchior van Brielstraat, De Nieuwe Aanleg en Boxbergerweg) pleit indiener ervoor de hogere gebouwen niet aan de rand van de nieuwe wijk te situeren, maar meer in het midden.

Beantwoording:

1. *Hartelijk dank voor uw betrokkenheid bij de ontwikkeling van uw directe leefomgeving. Deze opmerking leidt niet tot een aanpassing aan het plan;*
2. *Wij waarderen uw inbreng en begrijpen dat verkeerswijzigingen vragen kunnen oproepen. Het Ontwikkelperspectief, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2024, vormt het uitgangspunt voor dit omgevingsplan. Hierin is vastgelegd dat er twee ontsluitingen komen: één op de Nieuwe Aanleg en één op de Melchior van Brielstraat. Bij deze keuze is ook verkeerskundig gekeken of dit mogelijk is. De verwachte toename van verkeer door het plan 't Nijland blijft ruim binnen de landelijke normen. Er is geen directe aanleiding om de omliggende wegen aan te passen. Het al dan niet treffen van verkeerskundige maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid rond het plangebied is geen zaak van het nu voorliggende TAM-omgevingsplan.*
3. *In het vastgestelde Ontwikkelperspectief zijn de potentiële locaties voor de appartementen bepaald; dit zijn dezelfde plekken waar in het masterplan de appartementengebouwen zijn gepositioneerd. Deze plekken waren onder meer gekozen op basis van de gunstige ligging vanwege beperkte impact op privacy (niet direct grenzend aan bestaande achtertuinen) en de woonkwaliteit (aangrenzend groen), en met het oog op de ruimtelijke opzet van de overige nieuwe woningen. Daarnaast is vastgelegd dat er niet hoger wordt gebouwd dan drie bouwlagen. Daarmee worden de appartementengebouwen niet hoger dan een woning met twee bouwlagen met een kap.
Het appartementengebouw aan de noordwestzijde is, op enige afstand, tegen de noordelijk gelegen houtwal gepositioneerd. Samen met de groene strook aan de westzijde (hoogspanningskabels), de nieuwe ontsluitingsweg met groene berm aan de zuidzijde van dit appartementengebouw en het open hofje aan de westzijde, is er kwaliteit rondom voor de toekomstige bewoners en wordt hinder voor zowel bestaande als nieuwe omwonenden zoveel mogelijk beperkt.
De locatie van het appartementengebouw aan de zuidoostzijde is in het Ontwikkelperspectief gemarkeerd als 'Special'. Deze locatie is namelijk goed zichtbaar vanaf de Boxbergerweg, vanaf de entree van de Melchior van Brielstraat én bij een van de hoofdentrees van 't Nijland. Deze plek vraagt zodoende aan alle zijden om een representatieve uitstraling. Hier is daarom bewust ingezet*

Reactienota zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22o 't Nijland Diepenveen en beeldkwaliteitplan

op een kwalitatief hoogstaand appartementengebouw, zonder dichte (zij)gevels en met een ruime strook groen eromheen. Samen met de eis voor houten gevels en de maximumhoogte van drie verdiepingen wordt een appartementengebouw op deze plek als zeer geschikt en passend gezien.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Samenvatting zienswijze 2:

1. De indieners van de zienswijze (door 17 omwonenden gezamenlijk ingediend) vinden dat in het plan onvoldoende rekening is gehouden met de impact op de verkeersveiligheid in de straten in het omliggende dorpsgebied. Tot op heden is volgens hen alleen gekeken naar het aantal verkeersbewegingen in de directe omgeving, maar nog niet naar de impact van deze nieuwe wijk op de leef- en verkeerssituatie in het ruimere dorpsgebied. De indieners van deze zienswijze willen dat hun zorg hierover serieus wordt genomen en maken bezwaar tegen het plan zoals het er nu ligt.
2. Indieners stellen dat er vanwege het tekort aan woningen in Nederland gebouwd moet worden en dat dit recent in Eikendal is gebeurd en op het voormalig tennispark (Crommelinlaan). In het gepubliceerde plan gaat het volgens hen om 80 tot 90 woningen.
3. De verkeerssituatie is volgens indieners al gevaarlijk en vanwege het plan komen er ca. 340 motorvoertuigen per etmaal bij, waardoor de veiligheid in het geding is.
4. Het autoverkeer richting het dorp zou ontmoedigd en beperkt moeten worden, aldus de indieners.
5. De indieners willen niet dat er autoverkeer mogelijk wordt vanaf de geplande uitrit aan De Nieuwe Aanleg. Om zo veel mogelijk verkeer door het dorp te vermijden zou enkel de ontsluiting aan de Melchior van Brielstraat mogelijk gemaakt moeten worden, zodat autoverkeer omrijdt.

Beantwoording:

1. *Wij waarderen uw inbreng en begrijpen dat verkeerswijzigingen vragen kunnen oproepen. Het Ontwikkelperspectief, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2024, vormt het uitgangspunt voor dit omgevingsplan. Hierin is vastgelegd dat er twee ontsluitingen komen: één op de Nieuwe Aanleg en één op de Melchior van Brielstraat. Bij deze keuze is ook verkeerskundig gekeken of dit mogelijk is. De verwachte toename van verkeer door het plan 't Nijland blijft ruim binnen de landelijke normen. Er is geen directe aanleiding om de omliggende wegen aan te passen. Het al dan niet treffen van verkeerskundige maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid rond het plangebied is geen zaak van het nu voorliggende TAM-omgevingsplan. Naast de verkeerskundige afwegingen spelen ook landschappelijke en stedenbouwkundige overwegingen een rol. Het centrale gebied tussen de oostelijke en westelijke delen van het plangebied is ingericht als groene overgangszone, met wandel- en fietsverbindingen in een parkachtige omgeving. Dit draagt bij aan een goede integratie van de nieuwe wijk met de bestaande groenstructuren. Het Masterplan is uitgewerkt naar een ontwerp omgevingsplan, dat is gepubliceerd en ter inzage heeft gelegen en waarop een ieder zijn of haar zienswijze kon indienen. Indieners hebben hier gebruik van gemaakt en worden uitgenodigd om bij de raadsbehandeling van het omgevingsplan in te spreken. Zij ontvangen hiervoor van de griffie een uitnodiging. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
 2. *In het nu beoogde plan voor 't Nijland zijn ten hoogste slechts 78 woningen toegelaten. Waar (in onderzoeken) in het ontwerp nog andere cijfers stonden vermeld, is dit nu ook aangepast naar maximaal 78 woningen. Dit betreft een ambtshalve aanpassing. Deze zienswijze vormt geen aanleiding het TAM-omgevingsplan aan te passen;*
 3. *Verkeersveiligheid is een belangrijk aandachtspunt. De verwachte toename van verkeer door het plan 't Nijland blijft ruim binnen de landelijke normen. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 punt 2 en zienswijze 2 onder punt 1. Er is geen aanleiding om de omliggende wegen of het plan aan te passen.*
 4. *In het plan zijn goede doorgaande verbindingen voor voetgangers en fietsers aanwezig die aansluiten op de routes naar het dorp(scentrum). Gelet op de korte afstanden in het dorp is de verwachting dat deze vervoersmiddelen relatief veel worden gebruikt. In het plan is geen*
- Reactienota zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22o 't Nijland Diepenveen en beeldkwaliteitplan

doorgaande verkeersroute opgenomen, juist om overlast te beperken in en om het plan. Het parkeren geschiedt op afstand van de woning. Op een passieve wijze wordt het autogebruik hiermee ontmoedigd. Op basis van de verwachte verkeersintensiteiten zijn geen aanpassingen aan bestaande wegen nodig. Bovendien richt dit TAMomgevingsplan zich uitsluitend op het plangebied. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAMomgevingsplan;

5. Het is niet vanzelfsprekend dat verkeer via de Melchior van Brielstraat uitsluitend de Boxbergerweg zal volgen richting het dorp. Het beperken van de ontsluiting tot één route beïnvloedt de verkeersstromen niet wezenlijk, maar verplaatst deze mogelijk slechts gedeeltelijk. De verkeersintensiteiten blijven binnen de aanvaardbare normen voor woonstraten, ook wanneer al het verkeer via de Nieuwe Aanleg en Van Doetinchemlaan zal rijden. Het is bovendien verkeerskundig mogelijk om aan te sluiten op de Melchior van Brielstraat en de Nieuwe Aanleg zonder dat de verkeersveiligheid en bereikbaarheid onder druk komen te staan. Het grootste aantal woningen (52) is in het nu voorliggende plan ontsloten op de Melchior van Brielstraat. De uitrit op De Nieuwe Aanleg ontsluit 26 woningen. Er wordt voor gemotoriseerd verkeer geen doorgaande route gecreëerd in het plan. De verwachte toename van verkeer door het plan 't Nijland blijft ruim binnen de landelijke normen. Er is daarom geen directe aanleiding om de omliggende wegen of het plan aan te passen.

Daarbij is een belangrijk kenmerk van 't Nijland: het autovrije middengebied, dat niet los kan worden gezien van het totaalplan. Deze ruimte ligt centraal in de buurt, waardoor het goed bereikbaar is voor alle woningen en logisch is verbonden met alle zijden van het plangebied. Hier is ruimte voor wandelen, recreatie, spelen en waterberging. Ontsluiting van de 26 woningen aan de westzijde via de Melchior van Brielstraat zou betekenen dat dit middengebied zou worden doorsneden door autoverkeer, waarmee het basisconcept van het plan zou komen te vervallen.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 3, 4 en 5 (door zelfde indiener afzonderlijk van elkaar ingediend)

1. Indiener heeft zorgen over het appartementencomplex dat op de hoek van de Boxbergerweg is ingetekend. Hierdoor ontstaat volgens indiener horizonvervuiling en is sprake van verlies van privacy. Bovendien is er geen reden om deze meer planinwaarts te situeren;
2. Het doortrekken van de autoweg van Stijne van Sallandtstraat naar 't Nijland Diepenveen is voor indiener bezwaarlijk. De bewoners van de Stijne van Sallandtstraat ervaren nu regelmatig gevaarlijke verkeerssituaties met name door de combinatie van auto's en fietsers. Naar de mening van indieners is de verkeerssituatie niet grondig onderzocht en mocht dit toch het geval zijn, dan ontvangen indieners dit onderzoek graag. De indieners begrijpen niet waarom één in- en uitgang op de Boxbergerweg geen optie is, gezien de ballast bij de huidige bewoners van Diepenveen dan minimaal is. De meest simpele route, die gekozen is, is het meest gevaarlijk, aldus indieners.
3. De bewonerssamenstelling is volgens indieners een punt van zorg, aangezien het aanbod van Flexwoningen niet aansluit bij de Diepenveense behoefte; Mensen wonen, leven en verhuizen volgens de indiener naar Diepenveen voor de rust en de natuur en vooral voor het onderlinge dorpsgevoel. Diepenveen, naar de mening van indiener een ouderen- en kinderdorp, is volgens de indiener daar niet voor geschikt. Een spoedzoeker, zo noemt indiener, kan ook een individu zijn die uit gevangenschap terug moet keren naar de maatschappij. Voor de persoon die moet socialiseren is de omgeving volgens indiener misschien wel geschikt, maar het dorp niet voor die persoon. Indiener vraagt waarom deze ontwrichtende keuzes worden gemaakt en is benieuwd of de buurt op de hoogte wordt gesteld wanneer een persoon een gevaar geweest is voor (kleine) kinderen. Zijn de risico's goed in kaart gebracht met een gedegen onderzoek? Kan dit onderzoek gedaan worden met het oog op de impact op het dorp voor de keuze van flexwoningen? Verzocht wordt om dit mee te wegen in het proces.

Beantwoording:

1. *In het Ontwikkelperspectief is de keuze voor deze stedenbouwkundige opzet reeds gemaakt. Opgemerkt wordt dat 3 bouwlagen nog overeenkomt met dorpse proporties (een woning met kap bereikt namelijk dezelfde bouwhoogte). Waar het gaat om horizonvervuiling wordt opgemerkt dat het ontwikkelen van het plangebied naar een woongebied berust op een*

Reactienota zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22o 't Nijland Diepenveen en beeldkwaliteitplan

afweging van meerdere belangen, waaronder een grote behoefte aan specifieke woningen. In Nederland is er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Voor de situering wordt voor het overige verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 3. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAMomgevingsplan;

2. *Verkeersveiligheid is een belangrijk aandachtspunt. De verwachte toename van verkeer door het plan 't Nijland blijft ruim binnen de landelijke normen. Er is daarom geen directe aanleiding om de omliggende wegen of het plan aan te passen. Een gelijkwaardig kruispunt in een 30km/u-zone is zeer gebruikelijk. Het voordeel van een kruispunt met 4 takken is dat alle richtingen voorrang moeten verlenen aan het verkeer van rechts. Het zal dus een positief effect hebben op de gereden snelheid. De ervaren overlast lijkt vooral te ontstaan door verkeersgedrag, zoals te hard rijden of onveilig inhalen van fietsers. Dit vraagt om bewustwording en handhaving, wat onderdeel is van het gemeentebrede verkeersveiligheidsbeleid, gericht op de grootste risico's in de gemeente. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAMomgevingsplan;*
3. *De gemeente Deventer ziet het als taak om met het woningbouwplan 't Nijland te voorzien in een woonprogramma dat aansluit bij de woningbehoefte en volkshuisvestelijke opgave van verschillende doelgroepen in de gemeente Deventer en de kern Diepenveen. Bij het bepalen van het woningbouwprogramma voor 't Nijland zijn verschillende beleidskaders gehanteerd, zoals de Regionale Woondeal West-Overijssel, de gemeentelijke Woonvisie en de Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen. Ook is gekeken naar de Dorpsvisie Diepenveen. Daarnaast zijn er volkshuisvestelijke opgaven om huisvesting te realiseren voor specifiekere doelgroepen waaronder spoedzoekers. De definitie voor de spoedzoeker luidt als volgt: 'woningzoekende die niet in aanmerking komt voor urgentie, met een aantoonbare moeilijke woonsituatie, die op korte termijn een woning nodig heeft. De woningzoekende heeft te weinig inschrijfduur om een sociale huurwoning te kunnen vinden'. In het woningbouwplan 't Nijland worden 23 sociale huurwoningen gerealiseerd die als 'flexwoningen' worden aangemerkt. Dit zijn woningen met de kwaliteit van een permanente woning, die de eerste 15 jaar aan specifieke doelgroepen worden verhuurd zoals starters, statushouders en spoedzoekers. Toewijzing van de flexwoningen is een primaire taak van de woningcorporatie en zij doet dit zo zorgvuldig mogelijk. De toewijzing van de flexwoningen vindt plaats op basis van inschrijvingen via Woonkeus Stedendriehoek. Bij de inschrijving wordt van potentiële huurders een motivatie verlangd, waarbij de voorkeur uitgaat naar huurders met een aantoonbare binding met de gemeente Deventer. De corporatie maakt op basis hiervan de afweging of de desbetreffende persoon geschikt is als huurder van de flexwoningen. Daarnaast is het uitgangspunt dat de flexwoningen niet worden toegewezen aan personen die via het reguliere urgentieproces, dat geldt voor de Stedendriehoek, een woning zoeken. Voor woningzoekenden die uitstromen vanuit GGZ-instellingen of detentie is er momenteel een goede werkwijze en ligt er een samenwerkingsconvenant met het Bijzonder-Zorgteam (BZT) van de gemeente Deventer. Het uitgangspunt is dan ook dat de flexwoningen niet aan deze doelgroep worden toegewezen. Kortom de woningcorporatie beoordeelt zorgvuldig of een potentiële huurder in aanmerking komt voor de flexwoningen. Het is niet gebruikelijk dat omwonenden specifiek worden geïnformeerd over de nieuwe huurders. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.*

Conclusie:

Zienswijzen 3, 4 en 5 leiden niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Samenvatting Zienswijze 6:

1. De indiener van deze zienswijze is positief over deze woningbouwontwikkeling en vindt dat het participatietraject zorgvuldig heeft plaatsgevonden en zorgvuldig is gekeken naar de omgevingswaarden, zoals het groene landschap Diepenveen. Indiener constateert ambitie in het plan met traditioneel dorpse maar tegelijkertijd vernieuwende architectuur.
2. Wat naar de mening van de indiener ontbreekt in de plannen is een verwijzing naar de lijnen in het landschap waar vroeger de OLDO spoorlijn liep, dat tijdens de participatie op kaarten vermeld was en waarover opmerkingen over zijn gekomen. Op satellietfoto's zoals Google maps zijn die nog te herkennen en het is te zien in de afwijkende bomen langs de Boxbergerweg: geen eiken maar

Reactienota zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22o 't Nijland Diepenveen en beeldkwaliteitplan

beuken op de plek waar de OLDO de Boxbergerweg kruiste. Deze cultuurhistorische elementen mogen naar de mening van indiener meer aandacht, want in het plan zelf lijken ze volledig verdwenen. De tijdens participatie ingebrachte suggestie wil indiener herhalen: misschien kan hier op een speelse manier en tegen geringe kosten iets mee gedaan worden, zoals een wandelpad in de groenvoorziening een andere vormgeven en in lijn met de OLDO of bijvoorbeeld een paar rijtjes met struiken die het spoor volgen. Of twee parallelle bloemenlinten die het spoor volgen. Zomaar wat suggesties voor de inrichting van de openbare ruimte. Passend binnen de bestemming voor Groen in dit plan. In Diepenveen staat een kunstwerkje over de OLDO en een monumentje met het oude tegeltableau van station Diepenveen Oost, destijds gered van sloop op initiatief van de buurtbewoners daar. En met medewerking van de gemeente Diepenveen. Maar in Deventer en Diepenveen ontbreekt volgens indiener in de dorpen een herkenbare verwijzing waar de spoorlijn daadwerkelijk heeft gelegen. Vandaar deze suggestie om deze laatste mogelijkheid om dit te doen in de gemeente alsnog te benutten.

3. Deze zienswijze is volgens indiener niet bedoeld om het plan tegen te houden, wel om het nog net iets beter te maken.

Beantwoording:

1. *Wij zijn verheugd te vernemen dat deze indiener genoemde aspecten als positief ervaart, waarvoor dank. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
2. *In het Ontwerp TAM-omgevingsplan komt de spoorlijn van de OLDO niet op de verbeelding tot uiting. Wel is in de motivering onder de paragraaf "cultuurhistorie" van deze voormalige spoorlijn melding gemaakt. Binnen de functie Groen laat het omgevingsplan meerdere invullingen toe. De suggestie om uiting te geven aan deze cultuurhistorische waarde wordt wel meegenomen in de uitwerking van het ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte; de bedoeling is om in het ontwerp van de speeltuin een verwijzing te maken naar deze geschiedenis. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
3. *Wij waarderen de opbouwende kritiek. Voor het overige verwijzen wij naar de beantwoording van punt 2.*

Conclusie:

Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het omgevingsplan aan te passen. De suggestie om de voormalige spoorlijn fysiek herkenbaar te maken in de inrichting van het plan, wordt meegenomen in het ontwerp van de speeltuin.

Samenvatting zienswijze 7:

1. De indiener van deze zienswijze maakt zich zorgen over de bewonerssamenstelling van 't Nijland in Diepenveen. Inhoudelijk gezien is deze gelijk aan zienswijze 5.
2. Indiener verzoekt om 't Nijland in te richten als beloofd, zonder 23 flexwoningen, maar met betaalbare huurwoningen voor Diepenveners. Indiener merkt daarbij op dat de weerstand tegen de flexwoningen breed gedragen wordt en verzoekt dit mee te nemen in het proces.

Beantwoording:

1. *Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording op zienswijze 5;*
2. *Het plan wordt op basis van een ambtelijke wijziging op dit punt aangepast, waarbij naast Flexwoningen tevens reguliere woningen worden toegestaan. Hiertoe wordt de maximale nokhoogte aangepast naar 9,25m. De 23 flexwoningen (sociale huurwoningen) zijn onderdeel van 't Nijland. Deze flexwoningen bevatten de kwaliteit van een permanente woning. Deze sociale huurwoningen worden de eerste 15 jaar toegewezen aan de specifieke doelgroepen starters, statushouders en spoedzoekers. Na deze 15 jaar worden de woningen verhuurd als reguliere sociale huurwoningen. Daarnaast hanteert de corporatie bij de toewijzing van de flexwoningen aan starters en spoedzoekers het uitgangspunt dat deze deels (50%) met voorrang worden toegewezen aan mensen met een binding met Diepenveen en de gemeente Deventer. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording op zienswijze 5. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAMomgevingsplan.*

Conclusie:

Reactienota zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22o 't Nijland Diepenveen en beeldkwaliteitplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. Wel is ervoor gekozen om ter plaatse van de Flexwoningen tevens reguliere woningen toe te staan, zoals vermeld onder de ambtelijke wijzigingen (zie hoofdstuk 3 van deze Reactienota).

Samenvatting zienswijze 8:

1. Indieners wijzen op de beoogde afgravingen die nodig zijn voor het aanbrengen van de in het plan vervatte natuurvriendelijke oever langs watergang, die in het plangebied achter de woningen aan de Melchior van Brielstraat ligt. Door die afgravingen kunnen de bewoners van de Melchior van Brielstraat volgens indieners niet langer gebruik maken van het achterpad naar de achtertuinen. Het gebruik van dat achterpad is volgens indieners een bestendig gebruik met stilzwijgende toestemming, wat wordt meegewogen bij de toetsing van bouwaanvragen in het achtererfgebied van die woningen. In de koopakten van de woningen is vermeld dat er geen grote aanpassingen mogen worden gedaan aan de erfgrans, maar indieners menen dat het onbegrijpelijk is dat Rijkswaterstaat dit wel zou mogen. Versmalling van het achterpad is niet gewenst, aangezien het de bereikbaarheid van de achtertuinen belemmert, zo menen indieners. Indieners geven in overweging om
 - de noordzijde van de betreffende watergang natuurvriendelijke te maken,
 - langs de noordzijde van de watergang een verstevigd pad aan te brengen, waarop kranen kunnen staan,
 - bomen aan de voorzijde van de Melchior van Brielstraat te kappen om achtertuinen anderszins bereikbaar te maken, waarbij echter wordt gewezen op de nadelen hiervan voor hittestress en aanzicht.Opgemerkt wordt dat er in het zoeken naar oplossingen voor water in het plangebied breder gekeken had kunnen worden dan enkel het verbreden van de bestaande watergang.
2. De meest zuidwestelijke woningen in het plangebied zijn volgens de indieners niet gewenst, omdat deze leiden tot hittestuwing en aantasting van de bestaande groene vingers van Diepenveen met alle gezondheidsrisico's van dien. Indien hier toch woningen nodig zijn, dan geven indieners voorkeur aan situering met een grotere onbebouwde afstand en in maximaal twee bouwlagen.
3. De indieners menen dat bij participatie in het voortraject (Dorpsvisie) herhaaldelijk is gesproken over maximaal 2 bouwlagen, wat niet hoger is dan bestaande woningen aan de Van Brielstraat. Daar merken indieners bij op dat dit de eventuele schade van het vervallen van vrij uitzicht namelijk beperkt. In het omgevingsplan is de bouwhoogte echter op maximaal 9,5 meter bepaald, wat met 3 lagen overeenkomt. Het maaiveld ligt bovendien hoger dan bij de Van Brielstraat. Indieners voelen zich niet gehoord en wijzen erop dat zij in het voortraject Knarrenhofjes in maximaal 2 bouwlagen hebben ingebracht.
4. In de Dorpsvisie is aandacht gevestigd op huisvesting voor ouderen. Dit is naar opvatting van indieners niet opgevolgd door een grondig woonbehoefte-onderzoek. Voorts zouden ouderenwoningen voor de bereikbaarheid van voorzieningen in het dorp aan de westzijde van het plan moeten worden gesitueerd, menen de indieners. De indruk bestaat dat de Dorpsvisie ter zijde is geschoven.
5. De indieners attenderen erop dat de nieuw beoogde woningen aan de westzijde van het plan beter geprojecteerd kunnen worden met de lage goot naar het zuiden. Dit biedt meer openheid tot de bestaande woningen en is volgens indieners gunstiger voor verduurzaming met zonnecollectoren.
6. Bij de nieuwe verkeersstructuur in het plan is volgens de indieners onvoldoende rekening gehouden met de gezondheid en veiligheid van de inwoners van omliggende wijken in Diepenveen. Indieners menen dat de herkomst van de beschreven verkeersintensiteiten onduidelijk is. Specifiek wordt het belang van de Van Doetinchemlaan gemist, die volgens indieners in plaats van de Schuurmansweg in toenemende mate zal worden gebruikt. Indieners merken op dat deze veel wordt gebruikt door voetgangers en fietsers en dat de bomen (laanbepanting) een verbreding niet mogelijk maken. Indieners merken op dat de bestaande verkeersremmende maatregelen niet werken. Gevreesd wordt voor een toename van veiligheidsrisico's voor spelende kinderen.
7. Indieners merken op dat het plan het autogebruik niet ontmoedigt en dat niet is onderbouwd wat het plan betekent voor de gezondheid van bewoners aan de Van Brielstraat, Van Doetinchemlaan en andere straten. Indieners menen dat onderzocht had moeten worden of de wijk in zijn geheel al

Reactienota zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22o 't Nijland Diepenveen en beeldkwaliteitplan

dan niet met rotonde op de Boxbergerweg kon worden ontsloten. Evenmin is onderzocht hoe het gebruik van gemotoriseerd verkeer van en naar het dorp had kunnen worden beperkt. Dat was beter geweest dan het naderhand oplossen van problemen.

8. Indiërs merken op dat in de Dorpsvisie en het Masterplan sprake was van een groen karakter en het gebruik van groen als beschutting. In het omgevingsplan komt dit volgens indiërs helaas niet terug. Zo is nog slechts sprake van 1m hoge struiken, 1,5m hoge schuttingen en bomen van de 2e orde die pas na jaren groot zijn. Financiën lijken volgens indiërs zwaarder gewogen dan het voorkomen van hittestress.
9. Indiërs melden dat de gevlekte orchidee in de sloot bij maaiwerkzaamheden is verdwenen.
10. De indiërs vinden dat tijdens het hele participatietraject de raad verkeerd is geïnformeerd. Indiërs menen dat het traject overnieuw gedaan moet worden. De verkeerde informatie blijkt onder meer uit het feit dat
 - a. de gemeente kokervisie hanteerde voor het ontwikkelen van deze locatie;
 - b. omwonenden de locatie Eikendal en Doffegnieslaan hebben aangedragen voor doelgroep ouderen, maar die woningen nu juist aan de oostzijde van dit plan zijn beoogd. De afstand van die locatie tot het dorpscentrum is groter dan de wethouder de raad heeft voorgehouden.
 - c. Omwonenden hebben het belang van het behoud van de groene vingers benadrukt voor de groenstructuur van het dorp en ter voorkoming van hittestress. Uit het Masterplan blijkt niet dat is onderzocht wat het effect is van het verstenen van het plangebied en de bestaande omgeving.
 - d. Bij vaststelling van het Masterplan gaven raadsleden mee dat ze instemden, mits omwonenden nauw zouden worden betrokken. Er is volgens indiërs echter geen verschil gemaakt tussen de belangen van omwonenden of die van andere inlopende belangstellenden.
 - e. Omwonenden zijn volgens de indiërs pas enkele dagen voor raadsbehandeling geïnformeerd, waardoor de gelegenheid ontbrak voor een gezamenlijke voorbereiding.
11. Directe omwonenden hebben volgens indiërs geen gehoor gekregen. Zo hebben zij bij het Masterplan een duidelijke voorkeur uitgesproken voor seniorenwoningen achter hun woningen, maar in het omgevingsplan zijn daar reguliere woningen geprojecteerd. De seniorenwoningen zijn in een oostelijke hoek beland. Gedurende het proces heeft volgens indiërs geen contact plaatsgevonden met ambtenaren, wethouders of de raad.
12. De indiërs hebben altijd veel waarde gehecht aan de ruimtelijke beleving van de omgeving, de privacy, de rust en ruimte. Met de huidige plannen wordt onvoldoende rekening gehouden om deze kwaliteiten van de omgeving te behouden. De indiërs verzoeken om voorliggend ontwerp niet vast te stellen.
13. (bijlagen: krantenartikel Stentor01-06-2025 en “Een koele kijk op de inrichting van de buitenruimte, de hittebestendige stad , Hogeschool van Amsterdam 2020, ISBN: 978-94-92644-80-0”).

Beantwoording:

1. *In dit plan is in overleg met het Waterschap bewust gekozen voor het aanbrengen van flauwe oevers langs de watergang, zodat hier een vernatuurlijking mogelijk is met kansen voor een grotere soortenrijkdom. De ruimte langs de huidige watergang, die door aanwonenden wordt gebruikt om met motorvoertuigen achterom te rijden, was daar nooit voor bedoeld en strikt genomen was dat gebruik ook nooit toegestaan. Het Waterschap had die ruimte voor onderhoud en beheer nodig. Met het voorgenomen plan heeft het Waterschap meer ruimte nodig voor onderhoud en beheer (met een zogenaamd “breedspoor” van 5m), en dit zal om technische en financiële redenen vanaf de noordzijde gebeuren. Achter de achtertuinen van de woningen aan de Melchior van Brielstraat blijft een strook aanwezig die te voet en met kruiwagen toegankelijk is. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*
2. *De nieuw beoogde functies laten meer bebouwing toe dan de huidige agrarische gronden. Toch is de opzet dermate ruim en van groen voorzien dat er van een toename hittestress hier redelijkerwijs geen sprake zal zijn. Op de agrarische gronden zijn nu bijvoorbeeld geen bomen of struiken of ander struweel gesitueerd. In het plan voor 't Nijland wel. Tussen de achterzijden van de woningen aan de Van Brielstraat en de nieuw beoogde percelen komt een ruime strook waarin een sloot met natuurvriendelijke oever, een breed groen onderhoudspad én een begroeide strook liggen. De nieuw beoogde bebouwing ligt met achtertuinen daarnaast en kent qua goot- en bouwhoogte van maximaal 6,3m en 10m een maatvoering die passend is bij*

Reactienota zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22o 't Nijland Diepenveen en beeldkwaliteitplan

- wat in het dorp Diepenveen gebruikelijk is. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
3. *In het ontwerp omgevingsplan is een goothoogte van 6,3m en bouwhoogte van 10m opgenomen. Hiermee kunnen twee bouwlagen plus een kap worden gerealiseerd. Daarnaast zijn twee plekken opgenomen waar appartementen kunnen worden gebouwd in 3 bouwlagen. Deze gebouwen zijn daarmee niet hoger dan andere woningen. De hoogte én de locaties zijn zorgvuldig gekozen en vastgelegd in het voortraject (Ontwikkelperspectief), mede naar aanleiding van de weerstand tegen 4 bouwlagen. In de uitwerking is bovendien rekening gehouden met ruimte rondom, en in het Beeldkwaliteitplan zijn randvoorwaarden vastgelegd voor een aantrekkelijke uitstraling. Zie ook zienswijze 1, punt 3. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*
 4. *In het plan is een mix van diverse woningtypen opgenomen, zonder specificatie van leeftijdsgroep. De etagewoningen zijn bij uitstek geschikt om te worden bewoond door ouderen. Ook grondgebonden woningen kunnen voor ouderen geschikt zijn of worden gemaakt, door ruimte voor bredere beukmaten in de bouwvlakken. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*
 5. *Het ontwerpplan heeft de goothoogte op 6,3 meter en de nokhoogte op 10 meter bepaald. Hoewel er regels zijn opgenomen over een dakhelling, is – binnen dat kader – ook een andere dakvorm toegelaten. Hiermee is er voldoende speelruimte voor een architect om een concreet woningontwerp uit te werken dat past binnen de beoogde woningtypologie en duurzaamheid. In het Beeldkwaliteitplan is de lagere goot aan de noordzijde (4,5m) gekozen met het oog op de uitstraling van het hofje. De mogelijkheid voor een hogere goot (6m) aan de zuidzijde is aanvaardbaar met het oog op de afstand aan de zuidzijde tot de bestaande woningen (o.a. tuinen en sloot) en de afscherming (begroeiing). Deze zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het plan.*
 6. *en 7 Voor de verkeersaspecten wordt verwezen naar onze beantwoording van zienswijze 1, punt 2 en zienswijze 2. Een directe aansluiting op de Boxbergerweg is niet wenselijk om verkeerskundige redenen (zicht, veiligheid, snelheid stroomweg 50km/h). Evenmin is dat wenselijk met het oog op het kunnen behouden van de langs de Boxbergerweg aanwezige cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle laanbeplanting. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*
 8. *Het ontwerp omgevingsplan regelt niet de grootte van bomen en struiken. In het Masterplan is beschreven welke bomen en struiken zijn beoogd en in het Beeldkwaliteitplan zijn de erfafscheidingen vastgelegd. Uitgangspunt is dat zo veel mogelijk bestaande bomen worden behouden. Voorts worden ten opzichte van de huidige situatie een groot aantal bomen en struiken toegevoegd, die passend zijn voor de beoogde verblijfskwaliteit, uitstraling en ecologische waarde, maar die ook beheerbaar zijn. Een boom van de 2e of 3e grootte is niet vanzelfsprekend goedkoper, maar is soms beter inpasbaar in een woonomgeving i.c.m. beheer, ondergrondse infrastructuur en toekomstige grote schaduwvorming. Bomen van de 1e grootte (zoals de bestaande langs de Boxbergerweg) worden op termijn zo groot in omvang, dat de locaties daarvoor nu al zeer zorgvuldig moeten worden gekozen. Daarom zijn deze in het plan op specifieke plekken ingetekend, en veelal juist niet direct grenzend aan bijvoorbeeld achtertuinen. Bij de beoogde groene inrichting zijn zodoende diverse belangen afgewogen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*
 9. *Beheer wordt niet in een omgevingsplan geregeld en de zienswijze is geen aanleiding om het omgevingsplan aan te passen. Van de verdwenen gevlekte orchidee bij de watergang is melding gemaakt bij de ecooloog en het Waterschap.*
 10.
 - a. *PROCES. Door indieners is helaas niet benoemd waarom sprake zou zijn van een kokervisie. Hieruit kan ook niet worden afgeleid waarom indieners van mening zijn dat de raad verkeerd is voorgelicht. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
 - b. *Gemeente Deventer heeft beleid op het gebied van wonen. Door locatie specifieke omstandigheden kan het zijn dat bepaalde woningtypen op de ene locatie beter mogelijk zijn dan op de andere locatie. In dit ontwerpplan voor 't Nijland zijn woningen voorzien die goed bruikbaar zijn voor de doelgroep ouderen. Het gaat om zelfstandige woningen (geen zorgwoningen), waarbij de betreffende bewoners zelf mobiel zijn. Met dit type woning wordt in een specifieke behoefte voorzien. Andere locaties die*

- indieners hebben genoemd vallen buiten de scope van het ontwerp omgevingsplan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
- c. *De hoeveelheid beoogde bebouwing en verharding is passend voor een dorps setting. De beoogde ontwikkeling voorziet daarnaast in meerdere nieuwe groenelementen, zoals struiken en bomen, graslanden en plaatsen voor hemelwaterinfiltratie, en -buffering. Dit biedt meer bescherming tegen hitte dan de bestaande open akker. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
- d. *PROCES: Bij het uitwerken van het Ontwikkelperspectief en het Masterplan zijn meerdere participatieavonden georganiseerd. Voor deze bijeenkomsten zijn direct omwonenden actief uitgenodigd, zodat hun belangen nadrukkelijk konden worden meegenomen. Tegelijkertijd stonden deze avonden ook open voor andere belangstellenden die zich betrokken voelden bij de ontwikkeling. Op deze manier is gestreefd naar een brede en inclusieve participatie, waarbij zowel de stem van omwonenden als die van andere geïnteresseerden gehoord kon worden. Na het 1e dorpsatelier (rondom het opstellen van het Ontwikkelperspectief) heeft er ook nog een afzonderlijk overleg plaatsgevonden met aanwonenden van de Melchior van Brielstraat. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
- e. *PROCES: Indieners refereren aan de raadsvergadering die betrekking heeft op de behandeling en vaststelling van het Masterplan. Hoewel de gemeente hierover tijdig en openlijk communiceert, wordt betreurd dat indiener dit zo ervaren heeft. Deze zienswijze heeft geen betrekking op het (ontwerp)omgevingsplan. Indieners van zienswijzen op het ontwerp omgevingsplan krijgen de mogelijkheid om in te spreken bij raadsbehandeling van het omgevingsplan en worden hier door de griffie per brief voor uitgenodigd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
11. *PROCES. Gedurende het proces zijn meerdere participatieavonden georganiseerd, waarbij belanghebbenden, waaronder directe omwonenden, de gelegenheid kregen om hun wensen en zorgen kenbaar te maken. Ook was er bij de behandeling van het Ontwikkelperspectief en het Masterplan de mogelijkheid om in te spreken bij de gemeenteraad. Bij het opstellen van het Ontwikkelperspectief, Masterplan en TAM-omgevingsplan zijn verschillende belangen zorgvuldig afgewogen. De voorkeur van omwonenden voor seniorenwoningen achter hun woningen is daarbij meegenomen, maar uiteindelijk is gekozen voor een andere invulling op die locatie. Deze keuze is gemaakt op basis van een bredere afweging. Hoewel niet iedere individuele wens één-op-één is overgenomen, is gestreefd naar een transparant en zorgvuldig proces waarin betrokkenheid en inspraak een belangrijke rol hebben gespeeld. Het Masterplan is uitgewerkt naar een ontwerp omgevingsplan, dat is gepubliceerd en ter inzage heeft gelegen en waarop een ieder zijn of haar zienswijze kon indienen. Indieners hebben hier gebruik van gemaakt en worden uitgenodigd bij de raadsbehandeling van het omgevingsplan in te spreken. Zij ontvangen hiervoor van de griffie een uitnodiging. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
12. *Het behouden van ruimte, rust en privacy als kwaliteit voor de leefomgeving in Diepenveen is in dit ontwerp omgevingsplan uitgangspunt. Het nu beoogde plan met wonen in een royale groenstructuur met uitsluitend doorgaande routes voor fietsers en voetgangers heeft een uitermate dorps en relatief rustig karakter dat uitstekend past bij de aangrenzende woonbuurten. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.*
13. *Wij zijn bekend met het onderzoek van Hogeschool van Amsterdam. Dit onderzoek wordt benoemd in het huidige klimaatadaptatie programma van de gemeente Deventer. Bij de totstandkoming van het ontwerp TAMomgevingsplan is rekening gehouden met klimaat, hittestress (o.a. door het beschaduwen van verharding) en duurzaamheid, waarbij de ambtelijk deskundige is betrokken. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.*

Conclusie:

Deze zienswijze is geen aanleiding om het omgevingsplan aan te passen.

PROCES: Waar het gaat om het proces kan worden gemeld dat het ontwerp TAM-omgevingsplan op wettelijk voorgeschreven wijze is gepubliceerd, ter inzage heeft gelegen en de mogelijkheid bestond voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Degene die hiervan gebruik heeft gemaakt, krijgt ook de

mogelijkheid om bij de raad in te spreken, zodat dit kan worden meegewogen door de raad bij het besluit tot al dan niet vaststellen van dit TAM-omgevingsplan.

Samenvatting zienswijze 9:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijzen 3, 4 en 5, waarbij is opgemerkt dat indiener erop vertrouwt dat deze zienswijzen wordt meegenomen in de belangenafweging.

Beantwoording:

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, punt 3, zienswijze 1 onder punt 2 en zienswijze 2, 3, 4 en 5. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan. Indiener krijgt per brief een uitnodiging om in te spreken bij de gemeenteraad bij de beoogde vaststelling van het omgevingsplan.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

Samenvatting zienswijze 10:

1. Indiener verzoekt om de bestaande sloot achter de woningen aan de Van Brielstraat niet aan te passen. In geval van de beoogde aanpassing resteert naar de opvatting van indiener namelijk nog slechts ruimte voor een wandelpad achterom, terwijl dit nu per auto bereikbaar is voor bijvoorbeeld het plaatsen erfbebouwing of wegens verhuizing.
2. De indiener meent dat de nieuw beoogde invulling meer geluidhinder geeft dan het huidige agrarisch gebruik conform bestemmingsplan. Als buffer tussen de nieuwbouw en de bestaande achtertuinen aan de Van Brielstraat wil indiener om die reden bij voorkeur een maximale ruimte hanteren. Ook het kunnen plaatsen van geluidafschermdende bebouwing in de achtertuinen wil indiener als mogelijkheid behouden met de bestaande mogelijkheid van het kunnen bereiken hiervan per auto via het achterpad.
3. Indiener meldt weinig vertrouwen te hebben om gehoord te worden, want indiener meent dat de locatiekeuze van meet af aan vast stond en daarop geen invloed te kunnen hebben.

Beantwoording:

1. *Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 8 onder punt 1.*
2. *Niet duidelijk is waarom indiener van het wonen meer geluid verwacht dan van de bestaande agrarische activiteiten. De bestaande woningen maken ook reeds deel uit van een woonomgeving. Binnen de systematiek van milieuzonering (VNG, Bedrijven en Milieuzonering 2009 en diens opvolger) behoeft tussen wonen en wonen geen richtafstand te worden gehanteerd. Tussen de tuinen van bestaande woningen en nieuw beoogde woningen is desalniettemin ca. 20 meter groen opgenomen met inbegrip van een watergang. De ruimte langs de watergang was nodig voor het beheer door het Waterschap. Het gebruik hiervan voor het bereiken van achtertuinen van omwonenden met de auto was nooit bedoeld en is geen recht. In de zienswijze is geen aanleiding gezien om het TAM-omgevingsplan aan te passen;*
3. *PROCES. Het ontwerp omgevingsplan is een uitwerking van het Masterplan, dat volgde op andere voorbereidende besluiten, zoals de Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen (2023) waarin de keuze voor de locatie is gemaakt, en het Ontwikkelperspectief locatie Melchior van Brielstraat (2024). Gedurende het proces zijn de bewoners van Diepenveen meermaals betrokken. Het maken van keuzes en beslissingen blijft echter voorbehouden aan het bevoegd gezag. Voor het omgevingsplan is dit de gemeenteraad. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.*

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Samenvatting zienswijze 11:

Deze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 8.

Beantwoording:

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 8.

Reactienota zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22o 't Nijland Diepenveen en beeldkwaliteitplan

Conclusie:

Verwezen wordt naar de conclusie van zienswijze 8.

Samenvatting zienswijze 12:

De indieners vinden het niet wenselijk dat in het plan de ruimte achter de woning, tussen tuin en watergang, wordt versmald. Zij voeren als argument aan dat de autobereikbaarheid van de achtertuin essentieel is bij verbouwing of tuinwerkzaamheden. Een directe zij-ingang of andere doorgang naar achteren ontbreekt. Een versmalling van het achterpad maakt onderhoud of renovatie van de woning naar de mening van indieners problematisch. Verzocht wordt om de bestaande breedte van het pad langs de watergang te behouden zoals die nu wordt gebruikt. Met een figuur en foto is de situatie van de bestaande breedte van het achterpad toegelicht.

Beantwoording:

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 8 onder punt 1. Hiermee resteert een smallere strook langs de watergang en achtertuinen. Indien en voor zover dit het onderhoud aan de watergang niet belemmert, blijft medegebruik door aanwonenden mogelijk (maar niet met auto). Deze zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.

Samenvatting zienswijze 13:

1. Indieners zijn van mening dat de ontwikkeling leidt tot inbreuk op hun woongenot; het toevoegen van ca. 90 woningen leidt tot meer parkeerdruk, inkijk en drukte rond de woning;
2. De geplande groenstrook is te vrijblijvend. Indieners willen met de gemeente afspraken maken over de inrichting, afrastering, groenblijvende beplanting en doorkijk;
3. Door de geplande fiets-wandelontsluiting ondervinden indieners naar verwachting overlast, waarbij indieners opmerken dat zij meer dan 1,5 auto per woning verwachten, waarmee is gerekend.
4. Met het oog op verkeersveiligheid en ter voorkoming van foutparkeren stellen indieners een lage fysieke afscheiding voor tussen de bomen langs de Boxbergerweg.
5. De woonbeleving van indieners verandert door dit plan. Graag worden zij betrokken bij de inrichting van het groen, waarmee het gevoel van buiten het dorp wonen mogelijk kan worden behouden;
6. In het noorden van het plan is een rotonde (keerlus) voorzien, waardoor wordt gevreesd voor verkeersgeluid en inschijnende lampen, wat voor indieners ook reden is om te worden betrokken bij de inrichting ter voorkoming van overlast. Indieners denken behalve aan afrastering ook bijvoorbeeld aan een kleine aarden wal;
7. Indieners zijn met hun makelaar van mening dat hun eigendom minder waard wordt vanwege de ontwikkeling.
8. Naar de mening van indieners zou een verdeling van woningen over het dorp beter passen bij het karakter van Diepenveen.

Beantwoording:

1. *Het ontwerp omgevingsplan voorziet in ten hoogste 78 woningen in een dichtheid die relatief laag is en passend is bij een dorpse woonomgeving. Het plan voorziet in de eigen parkeerbehoefte volgens parkeerbeleid. Er wordt aan alle zijden van de nieuwe ontwikkeling ruimte gehouden om bestaand groen zo veel mogelijk te behouden en nieuwe beplanting toe te voegen, onder andere om inkijk te beperken. Voor wat betreft verkeersdruk is geconstateerd dat de bestaande wegen de toename verkeer goed aan kunnen en uit het akoestisch rapport blijkt dat die verkeersgeneratie geen hoorbaar verschil teweegbrengt op bestaande woningen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
2. *Het ontwerp van de (groen)inrichting wordt niet in het omgevingsplan geregeld, enkel de functie Groen; in het Masterplan is een impressie met uitgangspunten voor de inrichting opgenomen. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.*

Reactienota zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22o 't Nijland Diepenveen en beeldkwaliteitplan

PROCES: Eerst moet de ruimtelijke procedure afgerond worden. Het feitelijke ontwerp van het inrichtingsplan en de aanleg daarvan wordt afgestemd met de gemeentelijke beheergroep, op basis van de uitgangspunten in het Masterplan. Dit is een gemeentelijke aangelegenheid en normaliter een proces zonder participatie. Indien nodig, zal bij de civieltechnische uitwerking persoonlijk contact worden opgenomen met indiener van de zienswijze.

- 3. Binnen een woonomgeving zijn wandel- en fietsverbindingen van belang voor ontspanning, recreatie en verplaatsingen voor niet-gemotoriseerd verkeer. Stemgeluid van wandelaars of fietsers is niet maatgevend en past binnen een woonomgeving. Wat betreft het autobezit zijn voor de parkeerberekening de normen gehanteerd volgens gemeentelijk parkeerbeleid, vastgelegd in Nota Parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets; de norm verschilt per woningtype. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
- 4. Voor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bomenstructuur (laan) is het toevoegen van andere fysieke elementen in de berm niet wenselijk. Langs de Boxbergerweg is parkeren bijzonder lastig vanwege deze bomen. Bovendien ligt aan de zijde van 't Nijland een vrij liggend fietspad en een watergang. Deze vormen een barrière naar de woningen in het plangebied. Hierdoor is het niet aannemelijk dat langs de Boxbergerweg geparkeerd wordt. Dit is – zo ver bij ons bekend – ook niet het geval bij bestaande woningen die met de achterzijde grenzen aan de Boxbergerweg. Indien in de toekomst toch sprake is van verkeersonveilig parkeergedrag langs de Boxbergerweg (zowel bij de nieuwe als de bestaande bewoning), dan kan een handhavingverzoek worden gedaan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
- 5. Met de ontwikkeling van 't Nijland krijgen bestaande agrarische gronden een inrichting met wonen, groen en water in een relatief lage dichtheid en met dorpse kenmerken. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 13 onder punt 2. Deze zienswijze is geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen;*
- 6. De keerlus zorgt ervoor dat grotere voertuigen, bijvoorbeeld de vuilniswagen of bezorgdiensten, niet achterwaarts de parkeerkoffer hoeft in te steken. Dit voorkomt het piep-geluid (dat als hinderlijk kan worden ervaren) maar heeft ook voordelen in de verkeersveiligheid. Aan deze zijde van het plan is groen voorzien. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 13 onder punt 2. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
- 7. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan aan te passen. Opgemerkt wordt dat de beoordeling van eventuele schade als gevolg van de inwerkingtreding van het omgevingsplan niet in de planprocedure plaatsvindt. Op grond van de Omgevingswet en de daarin opgenomen regeling voor nadeelcompensatie staat het een ieder vrij, nadat het omgevingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Een dergelijk verzoek zal door de gemeente op de daartoe voorgeschreven wijze worden behandeld en beoordeeld;*
- 8. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 10 onder punt 3; in het bijzonder de genoemde Routekaart, waarin naast een aantal andere genoemde ontwikkelingen gekozen is voor deze locatie met een beoogd woningaantal. De nu voorgestelde invulling is daar een uitwerking van, die in stedenbouwkundig opzicht voor deze locatie een passende invulling is met dorpse kenmerken en voldoende openbare ruimte met groen, water en paden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.*

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Samenvatting zienswijze 14:

Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 13.

Beantwoording:

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 13.

Conclusie:

Verwezen wordt naar de conclusie van zienswijze 13.

Samenvatting zienswijze 15:

1. Mede namens andere omwonenden maakt indiener bezwaar tegen de ontsluiting van het plan:
 - a. Bij de voorbereiding van het plan is er in het proces te laat gecommuniceerd over het Ontwikkelperspectief dat slechts enkele dagen voor de bijeenkomst in te zien was en waardoor bewoners zich slecht of niet konden voorbereiden;
 - b. De uitnodiging voor de betreffende avond kwam zeer laat;
 - c. Hierdoor hebben wethouders en raadsleden volgens indieners ten onrechte de indruk gekregen dat er geen weerstand tegen de plannen bestond;
 - d. Door de indieners wordt betreurd dat de vragen over het verkeer niet zijn beantwoord;
2. In april hebben indieners een alternatieve ontsluiting voorgedragen, die bij de zienswijze is gevoegd, maar waarop helaas niet is gereageerd;
3. Volgens indieners was met de gemeente afgesproken dat er een lichthindersimulatiemodel zou worden gebruikt vanwege inschijnende koplampen, maar dat is volgens indieners niet gebeurd;
4. In een afzonderlijke notitie hebben indieners aangegeven een inhoudelijke reactie op verkeersveiligheid te missen. Dat is tot op moment van indienen van deze zienswijze zo gebleven;
5. Bij het inspreken bij de raad (op de vaststelling van het Masterplan) werden de zorgen over de verkeersafwikkeling door de raadsleden gedeeld, maar is de besluitvorming helaas niet uitgesteld. Daarop hebben indieners de raad schriftelijk verzocht om besluitvorming uit te stellen tot na afronding van een verkeersveiligheidsplan. Dit is volgens indieners niet gebeurd.
6. De keuze voor de ontsluitingen van het plan wordt door indieners niet begrepen:
 - a. Eén ontsluiting zou volgens de gemeentelijk verkeersdeskundige ook niet tot problemen leiden;
 - b. Niet duidelijk is hoe de keuze tussen één of meerdere ontsluitingen is afgewogen;
 - c. Onduidelijk is waarom het uitgangspunt uit de Dorpsvisie, om te ontsluiten op de Boxbergerweg en niet richting het dorp, niet is gehanteerd.

Beantwoording zienswijze:

1. *Voor de ontsluiting en verkeersaspecten wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 2 en zienswijze 2.*
 - a. *en b. PROCES. Betreurd wordt dat de indieners vinden dat zij bij de vaststelling van het Ontwikkelperspectief (te) laat zijn geïnformeerd. Per brief d.d. 24 april 2024 hebben wij, naast het verstrekken van informatie over de verkeersaspecten, geattendeerd op onze website en de mogelijkheid in te spreken bij de raad bij vaststelling van het Ontwikkelperspectief. Die vaststelling is nu onherroepelijk. Voor het omgevingsplan is de zienswijze van indieners tijdig ontvangen en deze wordt meegewogen bij de vaststelling van het omgevingsplan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
 - c. *PROCES. Dit wordt eveneens betreurd. Waar het gaat om dit omgevingsplan is de raad bekend dat 23 zienswijzen zijn ontvangen. Indieners wordt de mogelijkheid geboden om in te spreken bij de raad alvorens het omgevingsplan wordt vastgesteld. Deze zienswijze vormt geen aanleiding om het omgevingsplan aan te passen;*
 - d. *In deze Reactienota zijn zienswijzen en vragen over verkeer beantwoord. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 2 en zienswijze 2. Deze zienswijze vormt geen aanleiding dit TAM-omgevingsplan aan te passen;*
2. *Het ontwerp omgevingsplan is een uitwerking van het Masterplan en gaat dan ook uit van de ontsluiting zoals die daarin is opgenomen. De bepaling van de ontsluitingen vond in het voortraject reeds plaats bij vaststelling van het Ontwikkelperspectief, waarover indiener per brief d.d. 24 april en brief d.d. 16 oktober 2024 is geïnformeerd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
3. *De toevoeging van een nieuwe ontsluiting leidt mogelijk tot meer potentiële lichthinder voor omwonenden. In onze brief van 16 oktober 2024 hebben wij uitgelegd dat u een zienswijze kunt indienen op het ontwerp omgevingsplan, maar dat hierna - in de fase van omgevingsvergunning – de civieltechnische uitwerking plaatsvindt. In de fase van de omgevingsvergunning (na vastgesteld*

Omgevingsplan) gaan we gedetailleerder beschouwen naar hoe de ontsluiting op de Nieuwe Aanleg eruit komt te zien, bijvoorbeeld qua materialisatie. In de fase van de omgevingsvergunning gaan wij met u in gesprek en komen wij bij u met een voorstel hoe we eventuele lichthinder kunnen beperken.

De afstelling van dimlicht van koplampen van auto's is APK-plichtig en de lichtbundel mag nooit hoger zijn dan 80 centimeter na 15 meter afstand, zodat afscherming met een haag relatief goed is te voorkomen. Vanwege de zorgen is het voorstel nu om geen drempel te plaatsen, zodat er geen sprake van zal zijn dat lichtbundels van koplampen omhoog worden geworpen. Wel wordt gedacht aan een alternatieve snelheidsremmer (slinger in de weg) en het verschuiven van de kruising. In de vast te stellen versie van het omgevingsplan zijn de functies Verkeer en Groen dusdanig opgenomen dat nog keuze mogelijk is tussen de oorspronkelijk gedachte kruising en het alternatief. Dit is als ambtshalve aanpassing opgenomen. Bij uitwerking wordt uiteraard ook gelet op andere aanwezige belangen, zoals overzichtelijkheid en veiligheid.

- 4. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 2 en zienswijze 2. Bovendien is op meerdere momenten per brief aan indieners vermeld met welke redenen is gekomen tot de keuzes voor ontsluiting. Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 1 tot en met 3.*
- 5. Aangezien een en ander ruimschoots aan de ontwerpuitgangspunten en verkeerscapaciteiten voldoet die daarvoor gelden, is een nader onderzoek niet nodig. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan. Verkeersveiligheid is van groot belang. Verwezen wordt naar de beantwoording onder zienswijze 1 punt 2 en zienswijze 2. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
- 6. Voor de beantwoording over de verkeersaspecten wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 2 en zienswijze 2. In aanvulling daarop kan worden vermeld dat:
 - a. De keuze voor 2 ontsluitingen (zonder doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer) is gemaakt bij vaststelling van het Ontwikkelperspectief. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
 - b. De keuze voor 2 ontsluitingen (zonder doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer) komt de verkeerssluwhed van het plan ten goede en leidt tot een gespreide verdeling van verkeer op de omgeving. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan;*
 - c. Een directe ontsluiting op de Boxbergerweg zou leiden tot een onoverzichtelijke kruising. Vanuit oogpunt van verkeersveiligheid en met het oog op doorstroming is dat niet wenselijk. Bovendien zou kap van de cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle laanbeplanting onvermijdelijk zijn, dat in strijd is met het gemeentelijk beleid en dus niet gewenst is. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.**

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Samenvatting zienswijze 16:

1. Indiener vindt de gekozen bewonerssamenstelling bezwaarlijk.

Beantwoording:

- 1. Opgemerkt wordt dat indiener niet uitlegt waarom de gekozen bewonerssamenstelling bezwaarlijk is. Voor een toelichting op onze overwegingen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5.*

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.

Samenvatting zienswijze 17:

1. Indiener vindt de woontoren van 3 verdiepingen bezwaarlijk.

Beantwoording:

Reactienota zienswijzen ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22o 't Nijland Diepenveen en beeldkwaliteitplan

Door indiener is niet beargumenteerd waarom 3 verdiepingen voor de woontoren bezwaarlijk is. Voor een toelichting op onze overwegingen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, punt 3.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Samenvatting zienswijze 18:

1. Indiener vindt het doortrekken van de weg bezwaarlijk.

Beantwoording:

Indiener heeft niet aangeduid welke weg het betreft en waarom doortrekking bezwaarlijk is. Bij vaststelling van het Ontwikkelperspectief door de gemeenteraad is bepaald dat 't Nijland twee ontsluitingen krijgt en de locaties daarvan. Op basis van richtlijnen en kentallen en het gemeentelijk beleid is gebleken dat wegen en kruisingen de toekomstige verkeersaantallen ruimschoots kunnen faciliteren. Evenmin leidt dit tot een hoorbaar geluidsverschil op gevels van bestaande woningen. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 2 en zienswijze 2.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Samenvatting zienswijze 19:

1. Indiener vindt de bewonerssamenstelling bezwaarlijk.

Beantwoording:

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 16.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Samenvatting zienswijze 20:

1. Indiener vindt de woontoren van 3 verdiepingen bezwaarlijk.

Beantwoording:

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 17.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Samenvatting zienswijze 21:

1. De inzageperiode is naar de mening van indiener één dag te kort;
2. Op het verzoek tot aanvraag van stukken is niet gereageerd. Hierdoor is naar de mening van indiener sprake van onbehoorlijk bestuur;
3. Indiener merkt op dat het grootste deel van de regels niet op het plangebied slaat;
4. Inhoudelijk gezien gaan de documenten volgens indiener niet over keuzes en correspondentie met ontwikkelaars en derden, wat in diens ogen een omissie is en leidt tot onrechtmatigheid;
5. Volgens indiener is sprake van aantasting van een volledige groenbuffer, bossages, agrarische gronden e.d. gelegen tussen de woonbuurt en sportvelden, waardoor naar de mening van indiener het woonklimaat wordt aangetast en sprake is van planschade;
6. Het plan geeft volgens indiener onvoldoende duidelijkheid over de woonbehoefte in relatie tot de inhoud van het plan. Ook een samenhang met de opvang van de woonbehoefte in Deventer wordt gemist;
7. Volgens indiener ontbreken bouwregels;
8. In de plantoelichting ontbreekt naar opvatting van indiener informatie over de participatie en overleg, dat volgens indieners heeft ontbroken.

Beantwoording:

- 1. Indiener vermeldt niet op grond van welke gegevens dit zou blijken. De inzageperiode is op grond van artikel 3.16 Algemene wet bestuursrecht (Awb) 6 weken en vangt aan op de dag waarop het ontwerp ter inzage wordt gelegd. Evenwel zou een zienswijze die een dag later wordt ingediend zo nodig ook worden meegenomen in de belangenafweging indien hierover tijdig zou zijn afgestemd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan of de procedure.*
- 2. Hoewel zienswijzen niet per mail mogen worden ingediend, is van indiener een mailbericht ontvangen met verzoek om de toezending van stukken op 14 juli j.l. Om de door verzoeker gewenst informatie zo goed mogelijk te kunnen verstrekken, is aan verzoeker gevraagd om te specificeren welke informatie hij wenst te ontvangen. Op basis van de reactie van verzoeker zijn de door verzoeker opgevraagde stukken op 22 juli j.l. per mail aan verzoeker toegestuurd. Voor de gevraagde informatie betreffende het TAM-omgevingsplan, die reeds online raadpleegbaar is, is verwezen (hyperlink) naar de website van het Omgevingsloket. Indiener ontvangt deze Reactienota en krijgt per brief een uitnodiging om in te spreken bij de raad. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het plan of de procedure.*
- 3. De regels van dit ontwerp TAM-omgevingsplan bestaan deels uit algemene regels. Ze voldoen aan de wijze waarop een TAM-Omgevingsplan onder de Omgevingswet is opgebouwd. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan bevat bovendien locatie specifieke regels en biedt hiermee een adequaat kader voor de beoogde ontwikkeling. Niet vermeld is welke regels naar opvatting van indiener overbodig zijn of geamoveerd kunnen worden. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing aan het plan.*
- 4. De inhoud van de motivering betreft het plan, zoals te doen gebruikelijk. Gemeente Deventer is de ontwikkelaar. Indiener heeft niet vermeld welke keuzes on(der)belicht zouden blijven dan wel welke motivering wordt gemist. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan;*
- 5. Het plan betreft inderdaad een transitie van een in de basis agrarische grond naar een woonfunctie gelet op de behoefte aan woonruimte. In de motivering is verantwoord waarom het wonen daar op beoogde wijze mogelijk is binnen de kaders die de Wet stelt. Wonen is als nieuwe functie een functie die passend is in aansluiting op bestaand woongebied. Met onderzoeken is onderbouwd dat dat hier ook zo is. Ten aanzien van de door indiener gestelde aantasting van het woonklimaat en de gestelde schade wordt opgemerkt dat de beoordeling van eventuele schade als gevolg van de inwerkingtreding van het omgevingsplan niet in de planprocedure plaatsvindt. Op grond van de Omgevingswet en de daarin opgenomen regeling voor nadeelcompensatie staat het een ieder vrij, nadat het omgevingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Een dergelijk verzoek zal door de gemeente op de daartoe voorgeschreven wijze worden behandeld en beoordeeld;*
- 6. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 5.*
- 7. De Bouwregels zijn onderdeel van de regels. Zo hoort bij Groen bijvoorbeeld Bouwregel-25. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*
- 8. Hoofdstuk 5 van de motivering voorziet in een beschrijving van de participatie en het overleg dat heeft plaatsgevonden. In de openbare collegenota is hier eveneens over gecommuniceerd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.*

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Samenvatting zienswijze 22:

- 1. Deze is inhoudelijk identiek aan zienswijze 21.*

Beantwoording:

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 21.

Conclusie:

Verwezen wordt naar de conclusie van zienswijze 21.

Samenvatting zienswijze 23:

1. Indieners vrezen gevolgen vanwege deze ontwikkeling op hun woning:
 - a. Lichthinder: indieners vrezen voor permanente verstoring van het huidige donker vanwege verlichtingen en vrezen voor verlies van rust in de avond en nacht. Zij verzoeken om beperking van licht in het plan (door bijv. geen standaard straatverlichting of alleen 'donkertevriendelijke' verlichting aan te wenden);
 - b. geluidsoverlast, door meer activiteiten is er volgens indieners voortdurend geluid in een gebied waar het nu stil is. In de plannen ontbreken gegevens over de toename geluid op de woning van indieners;
 - c. verlies van privacy; de vrij gelegen woning van indieners wordt straks omgeven door de nieuwe wijk, waarmee verlies aan uitzicht en privacy wordt gevreesd. Verzocht wordt om de aanleg van effectieve groenbuffers;
 - d. verstoring van natuurwaarden;
 - e. de positionering van de doorgaande route tussen de twee plandelen; indieners zijn van mening dat het plan met de voorgenomen ontsluiting leidt tot meer verkeersdruk en geluid vlak bij hun erf met een gevoel van inklemming tot gevolg. Indieners verzoeken om de doorgaande route verder van hun perceel af te situeren en om ervoor te zorgen dat het geen mogelijkheid geeft tot het ontstaan van een 'hangplek'.
2. Indieners zijn van mening dat de bestaande weg die hun perceel ontsluit, in slechte staat is (veel gaten, losliggende stukken, slechte toegankelijkheid). Het groen is volgens hen hier aan weerszijden niet onderhouden. Als voorbeeld noemen indieners overhangende takken met scherpe stekels en met krassen op auto's en kapotte kleding als gevolg. De indieners verzoeken dat het onderhoud van de bestaande weg en het bestaande groen zo spoedig mogelijk wordt opgepakt en wordt opgenomen in het plan, met vernieuwde verharding, verbeterde toegankelijkheid. Behoud van groen als landschappelijke inpassing vinden indieners gewenst.

Beantwoording:

1. *Voor het plangebied wordt met het TAM-omgevingsplan een verandering van functie mogelijk. In de motivering (voorheen toelichting) van dat plan is beschreven waarom voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*
 - a. *De civieltechnische uitwerking vindt plaats in de fase van de omgevingsvergunning, nadat het TAM-omgevingsplan is vastgesteld. De suggestie van indiener wordt meegewogen in de beheergroep. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan;*
 - b. *De planontwikkeling betreft een verandering van agrarisch naar wonen in een relatief groene en dorpse setting, waar woonstraten vanzelfsprekend onderdeel van uitmaken. Dit is een functie die zich niet op gespannen voet verdraagt met wonen. Voor de toename van verkeersgeluid afkomstig van de bestaande aangrenzende wegen is een onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat sprake kan zijn van een toename van verkeersgeluid, maar in die beperkte mate dat dit ter hoogte van de gevel van de woning voor het menselijk oor niet waarneembaar is. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan;*
 - c. *In het TAM-omgevingsplan is op bedoelde plaatsen voorzien in Groen. In het Masterplan zijn met het oog op het gewenste beeld van het groen uitgangspunten opgenomen met betrekking tot de invulling/inrichting van groen (zoals bosplantsoen), waarvoor afstemming heeft plaatsgevonden met de beheergroep. De civieltechnische uitwerking vindt plaats in de fase van omgevingsvergunning. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan;*
 - d. *Ten behoeve van het plan heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden. De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ecologie. De rapportages zijn bijgevoegd als bijlage bij het omgevingsplan. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het omgevingsplan;*
 - e. *In het omgevingsplan is geen sprake van een doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer. Wel zijn diverse fiets- en voetpaden voorzien, waaronder een pad tussen beide*

plandelen dat ook dient als calamiteitenstrook. Deze is als een boog op enige afstand van de vrije woning en kavel getekend, en in de ontwerpfase is de afstand na opmerkingen nog licht vergroot en op die manier opgenomen in het Masterplan. Mede vanwege die afstemming is het tracé zoals gecommuniceerd vastgelegd in het Omgevingsplan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan;

- 2. Indien sprake is van een niet-private weg, zoals hier het geval is, valt het onderhoud en beheer aan de gemeente. De betreffende weg valt zelf buiten het plangebied en dit is geen zaak van het TAM-omgevingsplan. Ten zuiden van de weg zal, in het bestemmingsvlak Groen, beplanting worden toegevoegd, waarvoor de Beheergroep, zoals voor het hele plan, de beheerbaarheid toetst. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het omgevingsplan.*

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

De regels, verbeelding en de motivering van het ontwerp TAM-Omgevingsplan zijn nogmaals gecontroleerd. Hieruit komen enkele omissies naar voren, die hersteld dienen te worden:

- A. "Melchior van Brielstraat ong., 't Nijland" is de formele naam van dit plan geworden;
- B. Voor de beoogde flexwoningen uit het ontwerp TAM-Omgevingsplan is een hogere nokhoogte opgenomen, die beter aansluit bij een levensloopbestendige, gebruiksvriendelijke woning in combinatie met een zadelpak met lage goot. Doordat de wijziging slechts geldt voor de hoogte van de nok, is de impact op het beeld beperkt, mede omdat de nok lager blijft dan de maximale hoogte die voor de andere woningen is opgenomen. De nokhoogte is bepaald op 9,25 m in plaats van 8 m; de goothoogte blijft bepaald op 3,2 m;
- C. Naar aanleiding van de beoordeling door de ODIJ: het akoestisch rapport wegverkeer is aangepast, waarbij het onderzoek:
 - a. is gebaseerd op het concrete maximumaantal van 78 woningen en het concrete plan conform de verbeelding;
 - b. dezelfde verkeerscijfers gebruikt als de cijfers die zijn verstrekt voor het stikstofonderzoek aan SAB;
 - c. is gebaseerd op verkeersintensiteiten die zijn afgestemd met de Deventer verkeerskundige voor de Melchior Van Brielstraat en de Nieuwe Aanleg.
- D. Naar aanleiding van de integrale beoordeling door de Omgevingsdienst IJsselland (ODIJ): In het rapport Geluid wegverkeer is meer specifiek ingaan op de verkeersaanrekening van het concrete plan in relatie tot de verandering van geluid op de gevels van bestaande woningen. Deze verandering blijkt zeer gering (onhoorbaar). Voor het geluid van de sportvelden: in de motivering is visueel gemaakt dat de genoemde afstanden kloppen.
- E. In de Motivering onder Hoofdstuk 6 "juridische aspecten" is vermeld dat bij alle rijtjeswoningen rondom de twee hofjes specifieke op het plan toegesneden regels zijn gehanteerd (in afwijking van de Deventer standaard) en waarom. Het gaat om de 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2', waarmee voor de relatief kleine tuinen andere regels gelden voor erfbebouwing.
- F. In artikel 23.1.1. staan woningbouwcategorieën vermeld. In sublid b is bepaald dat niet minder dan 36% van de woningen als betaalbare koopwoning dient te worden gebouwd. Dat percentage wordt aangepast naar 30%. Een nieuw sublid c wordt ingevoegd met de tekst: c. niet minder dan 6% van de woningen dient te worden gebouwd als sociale koopwoning; Het sublid c. uit het ontwerp TAM omgevingsplan (over vrije sector woningen) wordt geschrapt.
- G. Op de verbeelding is het verloop van Verkeer en Groen aan de zijde van De Nieuwe Aanleg dusdanig aangepast, dat een alternatieve inrichting van de kruising mogelijk is zonder dat hiervoor een afwijking of procedure nodig is.

Voor een overzicht van de concrete wijzigingen wordt verwezen naar hoofdstuk 1. Het bestuur wordt voorgelegd het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen en de procedure voort te zetten. De besluiten voldoen aan de eisen die de wet stelt en zijn zorgvuldig tot stand gekomen. De opzet van het plan blijft voor het overgrote deel ongewijzigd. Om die reden behoeft het plan niet opnieuw in ontwerp te worden gepubliceerd en ter inzage te worden gelegd.

4 Overlegreacties ontwerp TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22o 't Nijland Diepenveen en beeldkwaliteitplan

In het kader van het vooroverleg is het ontwerp TAM Omgevingsplan Hoofdstuk 22o 't Nijland verzonden aan de Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Hierop zijn geen reacties ontvangen. Aangezien met de Provincie en het Waterschap is afgestemd gaandeweg het proces, is ondanks dergelijke specifieke reacties uitgangspunt dat zij kunnen instemmen met de doelen en inhoud van dit plan.

Overlegreactie Omgevingsdienst IJsselland

1. Het akoestisch rapport wegverkeer is aangepast, waarbij het onderzoek:
 - a. is gebaseerd op de 78 woningen en het concrete plan zoals weergegeven op de verbeelding;
 - b. dezelfde verkeerscijfers zijn gebruikt, die zijn verstrekt voor stikstof aan SAB;
 - c. de Deventer verkeerskundige heeft ingestemd met de intensiteiten op de Van Brielstraat en Nieuwe Aanleg.
2. Naar aanleiding van de integrale beoordeling door de Omgevingsdienst IJsselland: In het rapport Geluid wegverkeer is meer specifiek ingaan op de verkeersaantrekking van het concrete plan in relatie tot de verandering van geluid op bestaande woningen. Er blijkt geen sprake van een toename van geluid op gevels van bestaande woningen van >1,5 dB, waarmee het niet nodig is maatregelen te treffen. Voor geluid sport: in de motivering is visueel aangetoond dat de afstanden kloppen.

BIJLAGE 1. GEGEVENS INDIENERS ZIENSWIJZEN