

Ruimtelijke Analyse Lettele uitbreiding (Oerdijk)

De percelen 'Lettele' liggen in de Provincie Overijssel in de streek Salland ten noordoosten van Deventer.

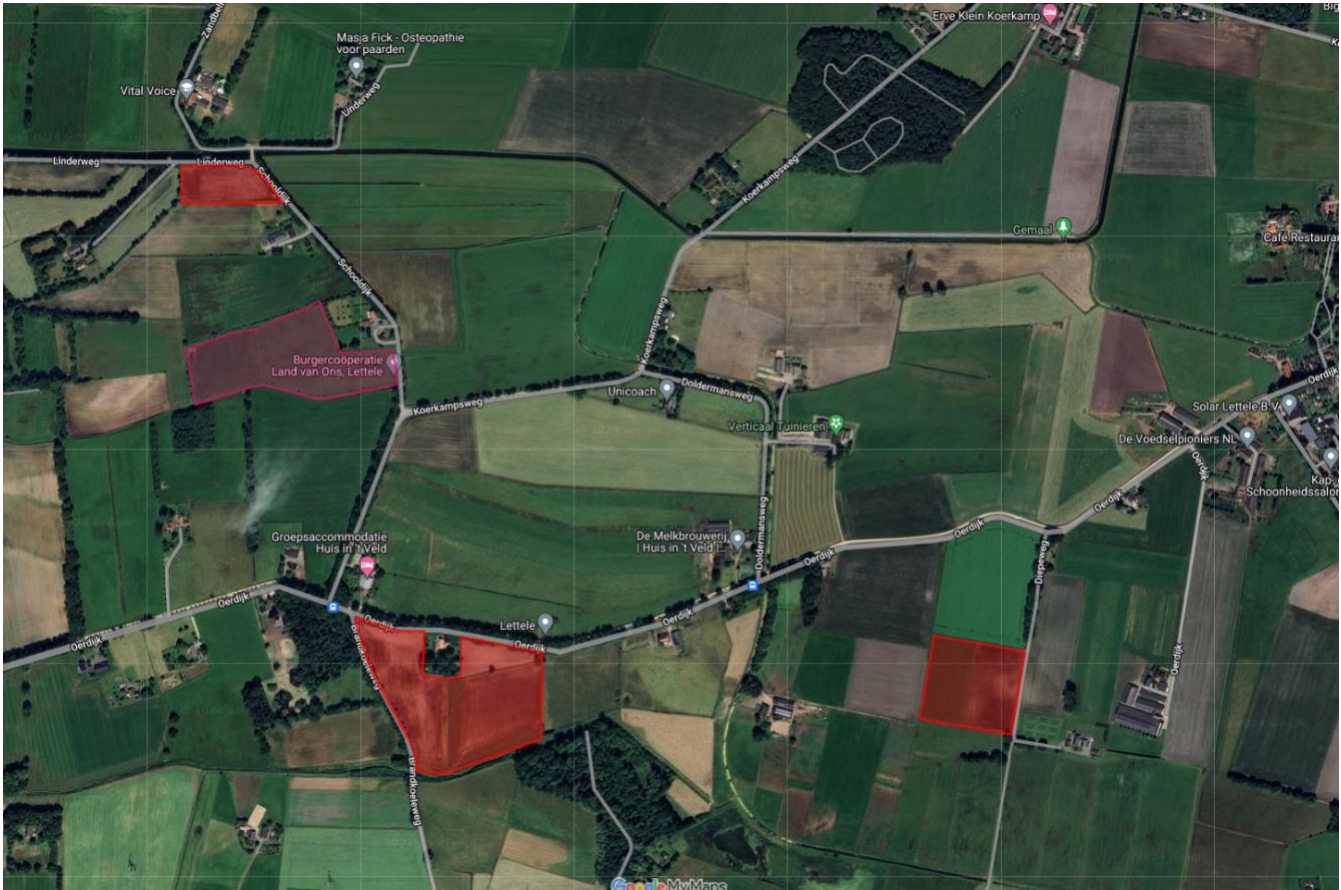


Inhoudsopgave

1	Casus	3
2	Kaart- en sfeerbeelden	4
3	Landschap en cultuurhistorie	5
3.1	Historische ontwikkeling	5
3.2	Landschap	9
4	Basisregistratie gewaspercelen	10
5	Abiotiek	11
5.1	Maaiveldhoogte	11
5.2	Bodem	12
5.3	Water	13
6	Ruimtelijke plannen	14
6.1	Gemeentelijk beleid	14
6.2	Provinciaal beleid en rijksbeleid	16
6.3	Erfdienstbaarheden	16
7	Biotiek	17
7.1	Beschermde gebieden	17
7.2	Natuurbeheerplan	18
8	Potenties van het perceel	20
8.1	Pachter	20
8.2	Herstel biodiversiteit en landschap	20
8.3	Landbouwkundig gebruik	21
8.4	Toegankelijkheid van het perceel	21
8.5	Exposure	22
9	Conclusie	23
10	Bijlagen	24
10.1	Bijlage 1	24
10.2	Bijlage 2	25

1 Casus

In Lettele zijn via een makelaar drie percelen te koop aangeboden in een openbare procedure met inschrijving. Het is een verkoop vanuit nalatenschap: de verkoper heeft de percelen nooit zelf feitelijk gebruikt.



Paars: bestaande perceel Land van Ons, Rood: percelen in verkoop

De drie percelen liggen verspreid in de nabije omgeving van het bestaande perceel van Land van Ons aan de Schooldijk in Lettele.

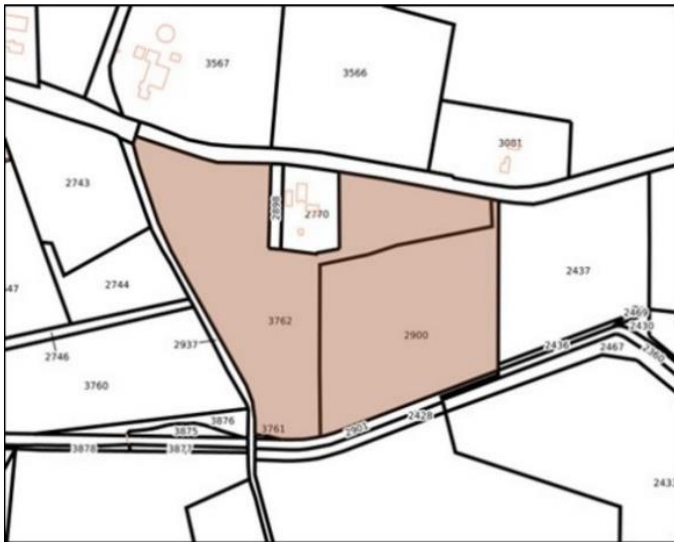
- Een perceel van 5.60.85 ha aan de **Oerdijk** / Brandkoeleweg, bestaande uit twee kadastrale eenheden:
- Een perceel van 1.06.70 ha aan de **Schooldijk**/Linderweg.
- Een perceel van 2.49.20 ha aan de **Diepeweg** (Letterlervoetpad).

Land van Ons heeft op alle drie percelen een bod uitgebracht in de openbare inschrijving. De gunning heeft geleid tot acceptatie van het bod op het grote perceel aan de Oerdijk. De twee andere percelen zijn gegund aan andere kopers. Het door Land van Ons aan te kopen perceel aan de Oerdijk bestaat uit twee kadastrale eenheden: Diepenveen E 3762 en Diepenveen E 2900.

Land van Ons zal het perceel verpachten aan de bestaande pachter van het LvO perceel aan de Schooldijk. Dit perceel is voor Land van Ons het meest interessante uit het pakket van drie percelen vanuit het oogpunt van vergroten van biodiversiteit en landschapsherstel. Het is ook voor de pachter het meest interessante van de drie percelen, omdat zijn boerderij er schuin tegenover ligt, aan de overkant van de Oerdijk.

In deze Ruimtelijke Analyse ligt de focus op het aan te kopen perceel aan de Oerdijk. Voor dit perceel is alle relevante informatie opgenomen. Maar op een deel van het kaartmateriaal staan ook nog de twee andere percelen aangegeven, omdat bij het opstellen van deze RA de uitslag van de gunningsprocedure nog niet bekend was.

2 Kaart- en sfeerbeelden



De percelen liggen 1 kilometer ten noordoosten van Deventer. Perceel 3762 ligt rondom een voormalige boerderij aan de Oerdijk, die nu in gebruik is als particuliere woning.

Sfeerbeelden



Perceel 3762 gezien vanaf de Oerdijk, aan weerszijden van de voormalige boerderij.



Perceel 2900

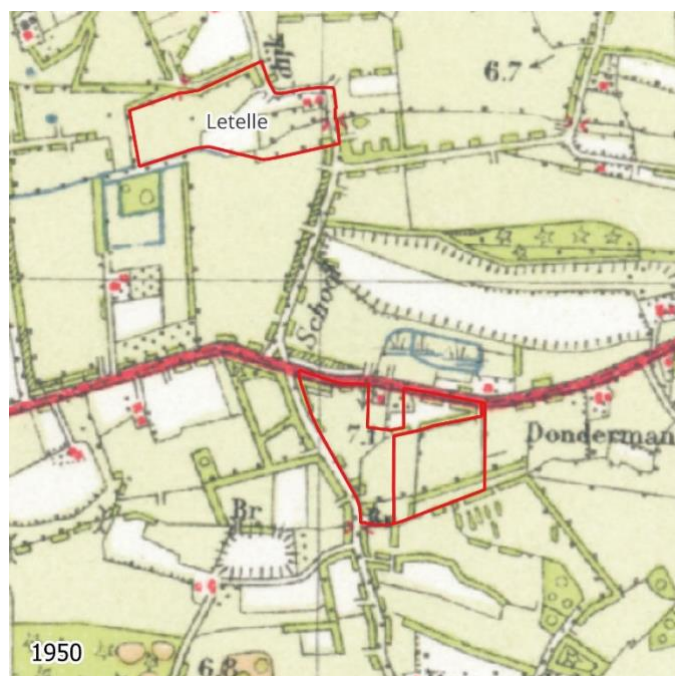
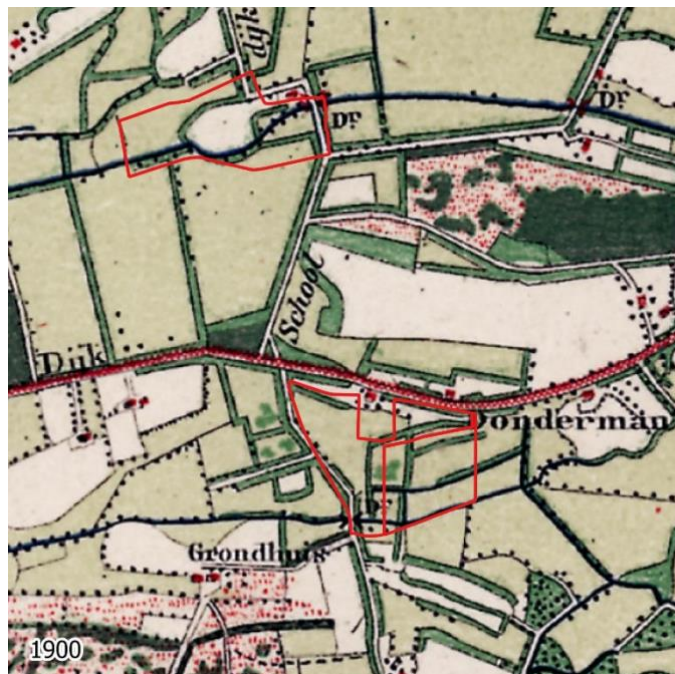
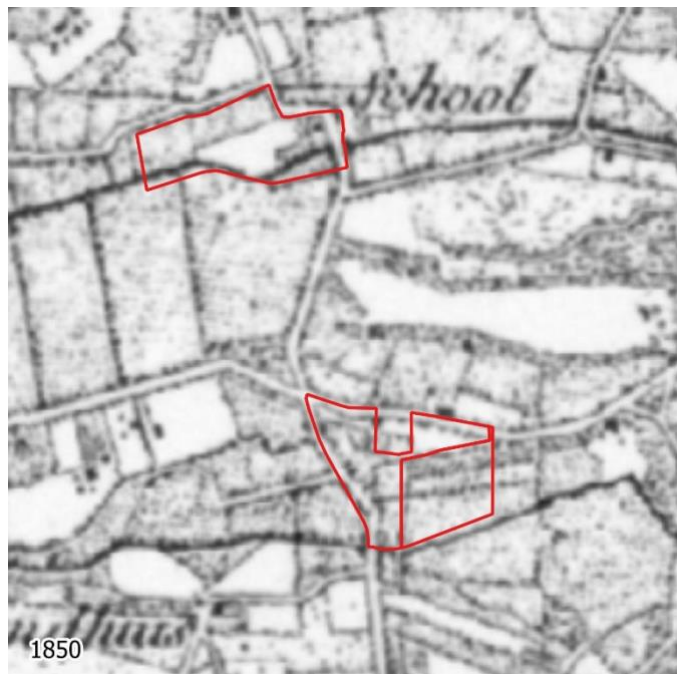


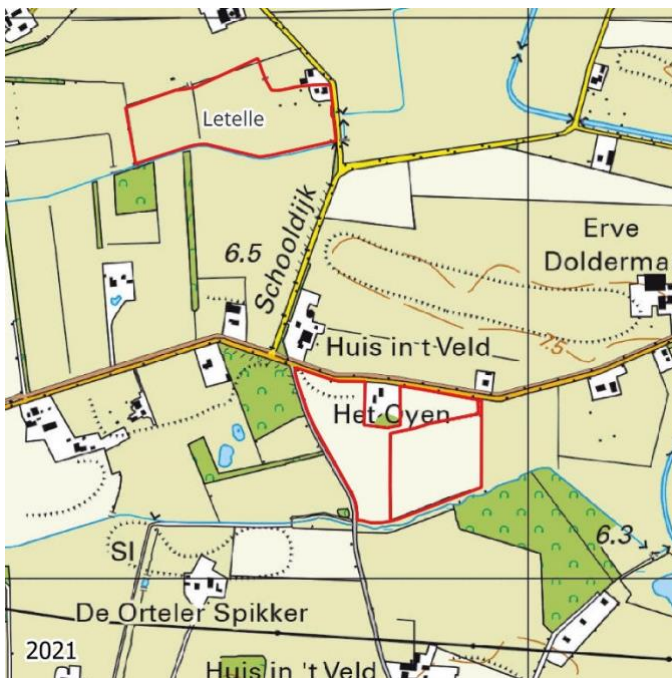
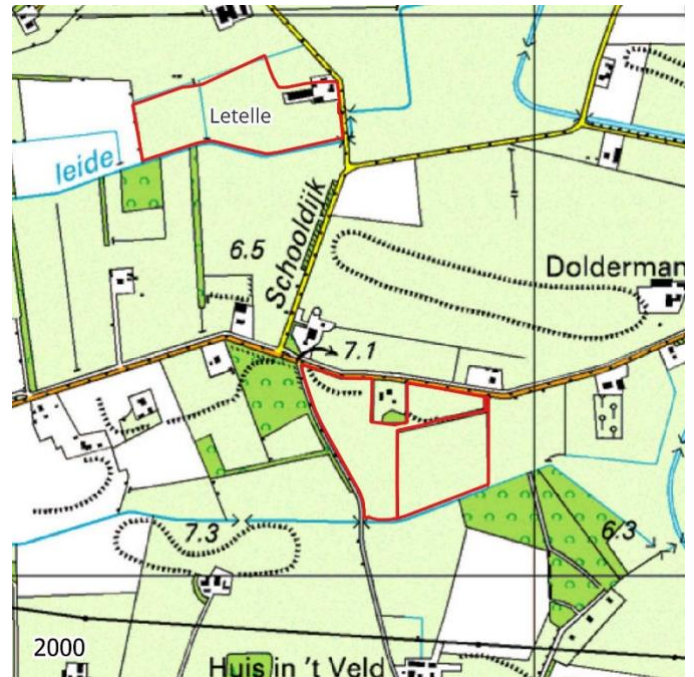
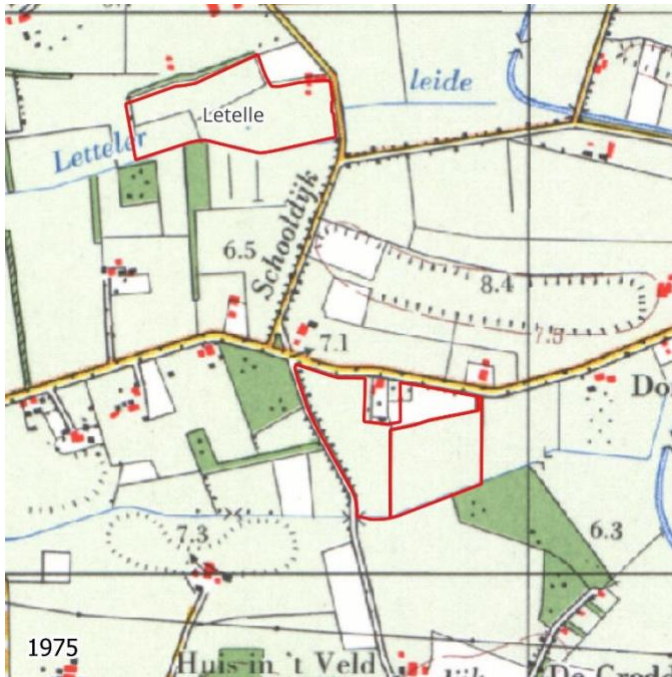
Perceel 3762 gezien vanaf de Brandkoeleweg

3 Landschap en cultuurhistorie

3.1 Historische ontwikkeling

Kaartmateriaal





Bron: Historische ontwikkeling in kaartbeelden (www.topotijdreis.nl).

Op de kaarten staat de percelen aan de Oerdijk en ook het bestaande Land van Ons perceel aan de Schooldijk.

Historische ontwikkeling

In de laatste ijstijd was het klimaat zeer koud, de wind had vrij spel om op grote schaal zand te verstuiven. Het reliëfrijke dekzandlandschap dat daardoor ontstond bestaat uit hoge dekzandruggen en lage en natte dekzandlaagten, meestal in oost-westrichting.

Op de hogere delen ontstonden al in de prehistorie de eerste nederzettingen. Op de hoge dekzandruggen, essen of enken genaamd, werden akkers aangelegd. De natte dalvormige laagten werden gebruikt voor het grootvee en hooiland.

Door het aanleggen van dijken langs de IJssel in de 13^e en 14^e eeuw ontstond een nog slechtere ontwatering in de gebieden en werden de weteringen gegraven. Vaak door de bestaande wateren te verbinden en door de dekzandruggen heen te graven. Ook deze weteringen zijn oost-west georiënteerd.

Vanaf de middeleeuwen zijn de schrale bodems door boeren verrijkt met mest en plaggen, waardoor ze in hoogte groeiden. Boven op de natuurlijke zandondergrond kan daardoor soms een dikke laag vruchtbare teelaarde liggen. Wanneer het plaggendek dikker is dan 50 cm is sprake van enkeerdgronden, wanneer het dunner is dan 50 cm spreekt men van laarpodzolgronden. Dat laatste is het geval bij de percelen aan de Oerdijk. Onder een plaggendek zijn archeologische grondsporen vaak goed bewaard gebleven.

In gebieden, zoals ten westen van Lettele, waar het reliëf bestond uit kleinere dekzandkoppen zonder ruimte voor aaneengesloten bouwland complexen, ontwikkelde zich een kleinschalig landschap van individuele blokvormige ontginningen, kampen genaamd, waar de weiden, akkers en boerderijen zijn omgeven door heggen, houtwallen en houtsingels.

In de Ruilverkaveling Lettele/Okkenbroek vanaf eind jaren '70 van de vorige eeuw zijn de kavels en percelen vergroot, sloten gedicht, waterlopen gegraven, zandwegen verhard en struiken, singels en houtwallen gerooid. Onderdeel van de ruilverkaveling was ook een landschapsplan dat voorzag in de aanplant van nieuwe lanen en beplantingen. Ook maatregelen om water te beheersen en versnelt af te voeren was onderdeel van de ruilverkaveling. Vanaf 2000 is er juist meer aandacht voor het vasthouden en bufferen van water om zowel droogte als wateroverlast te voorkomen.

Wanneer we de topografische kaartbeelden van omstreeks 1850 en die van 2023 met elkaar vergelijken, zien we dat er allerlei houtwallen zijn verdwenen en kavels zijn vergroot.

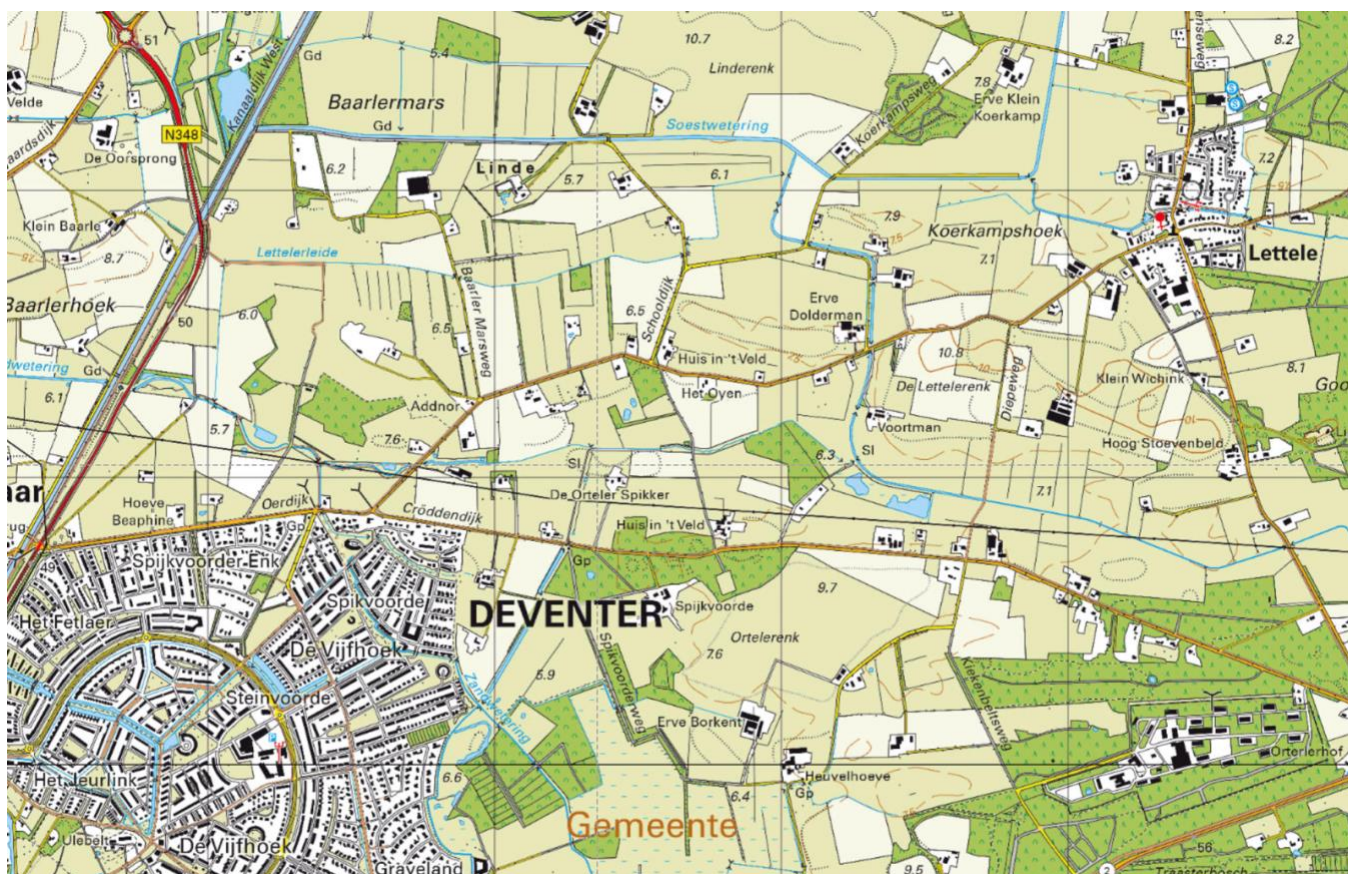
Percelen 3762 en 2900 grenzen aan de zuidkant aan de Zandwetering. Deze rechtgetrokken wetering is in het afgelopen decennium in meer natuurlijke staat hersteld. De Zandwetering heeft nu een licht meanderend verloop en is voorzien van stuwen (en vistrappen) om het water vast te houden in het gebied.

bronnen: Bestemmingsplan Buitengebied Deventer 1-3-2017, Tijdschrift De Letter – diverse artikelen uit nummer 5 / april 2021, Melk&Noot – inspiratie document prijsvraag Brood&Spelen 2019, landschapoverijssel.nl

Kaartjes waarop de Oost-west structuur goed te zien is en het verdwijnen van houtwallen en vergroting kavels



1900



2021

3.2 Landschap

De percelen zijn onderdeel van het dekzandlandschap dat wordt gekenmerkt door een halfopen tot besloten karakter met afwisselend bossen, laanbeplantingen, singels en houtwallen. Door de veelvormigheid van de kavelrichtingen, de relatief kleinere kavels, smalle wegen en diverse beplantingen is het een kleinschalig agrarisch landschap.

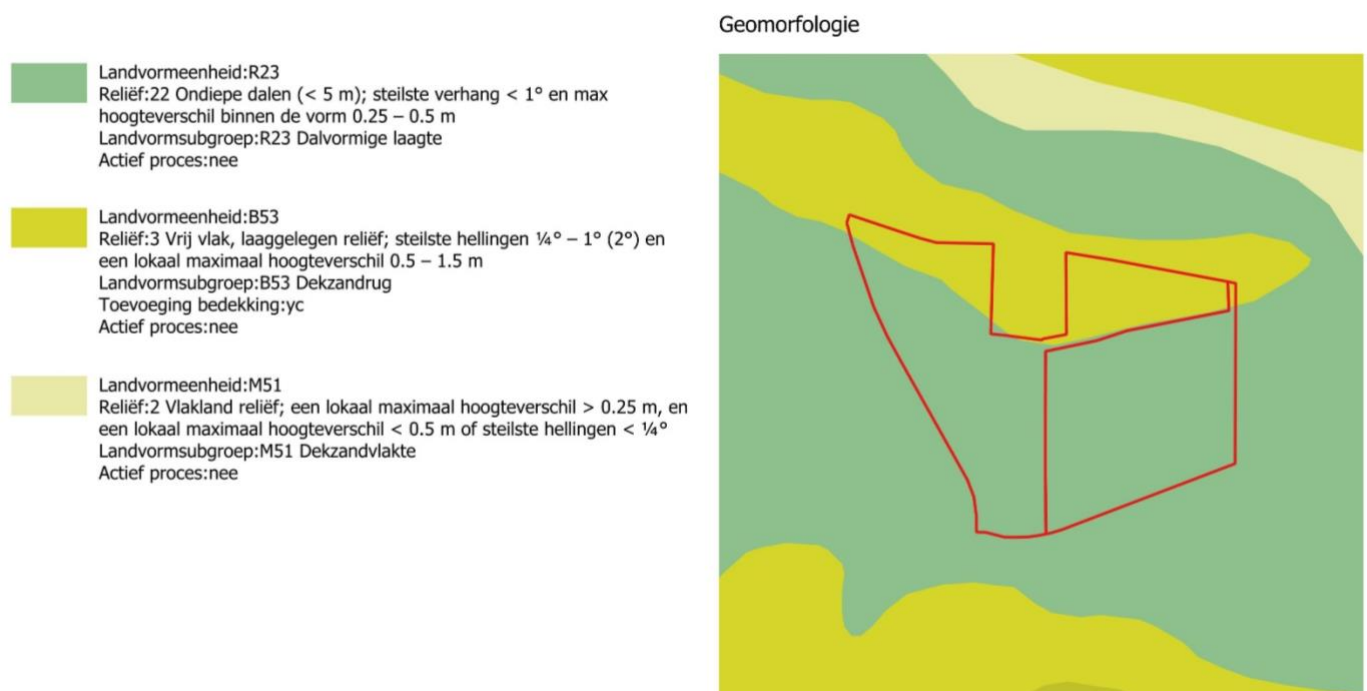
De enken en open weides zijn in gebruik voor grootvee, mais en akkerbouw. De enk ten noorden van Oerdijk en de Lettelierenk aan weerszijden van de Diepeweg zijn de twee hoger gelegen enken in het gebied die mogelijk nog als zodanig te herkennen zijn.

Het gebied wordt begrensd door de Sallandse Heuvelrug in het oosten en de lager gelegen rivier de IJssel in het westen. Door het naar het westen afstromend water en de door de wind gevormde dekzandruggen zijn veel elementen van het landschap oost-west georiënteerd. Zoals de Zandwetering, die ten zuiden van de kavel aan de Oerdijk stroomt, de wetering Letterleide, de in de vorige eeuw gegraven Soestwetering die noordelijker is gelegen en de Oerdijk die het dorp Lettele met Deventer verbindt. De Soestwetering sluit aan op het Overijsselsch kanaal en wordt sinds 1985 ook gebruikt om in droge periodes het gebied van water te voorzien. Aan weerszijden van de Zandwetering zijn volop mogelijkheden om in natte periodes water te bergen.

Geomorfologie

Oerdijk, Percelen 2900 en 3762

Het noordelijk deel van de percelen ligt op een dekzandrug 3B53yc; het zuidelijk deel in een ondiep dal (< 5m diep) 22R23: Landvormen die zijn ontstaan onder periglaciale omstandigheden, een permanent bevroren ondergrond (permafrost), en periodiek overvloedige hoeveelheden sneeuwmeltwater.



bron: Erfgoedatlas [Erfgoedatlas / Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#)

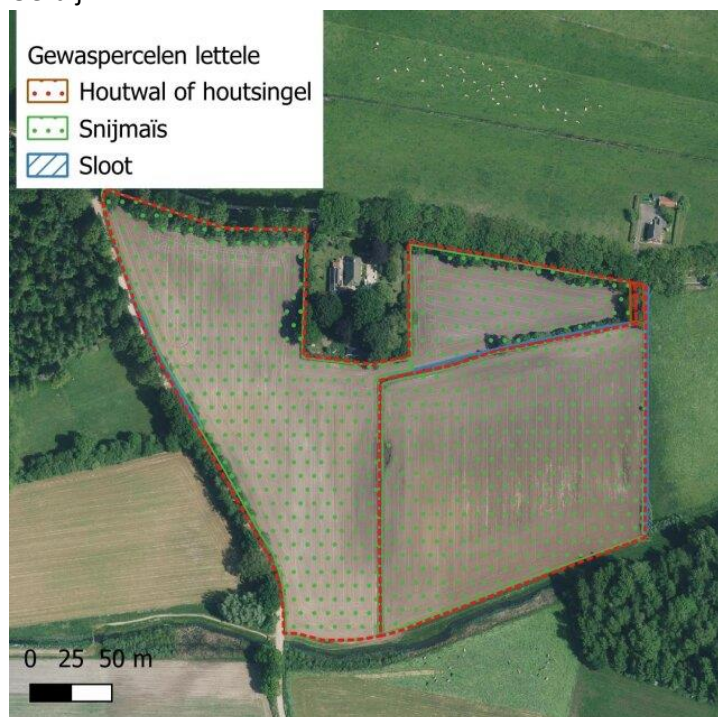
4 Basisregistratie gewaspercelen

Oerdijk	E3726	Maisland	Sinds 2015 In 2023 en 2024 geen registratie
Oerdijk	E2900	Maisland	Sinds 2015 In 2023 en 2024 geen registratie

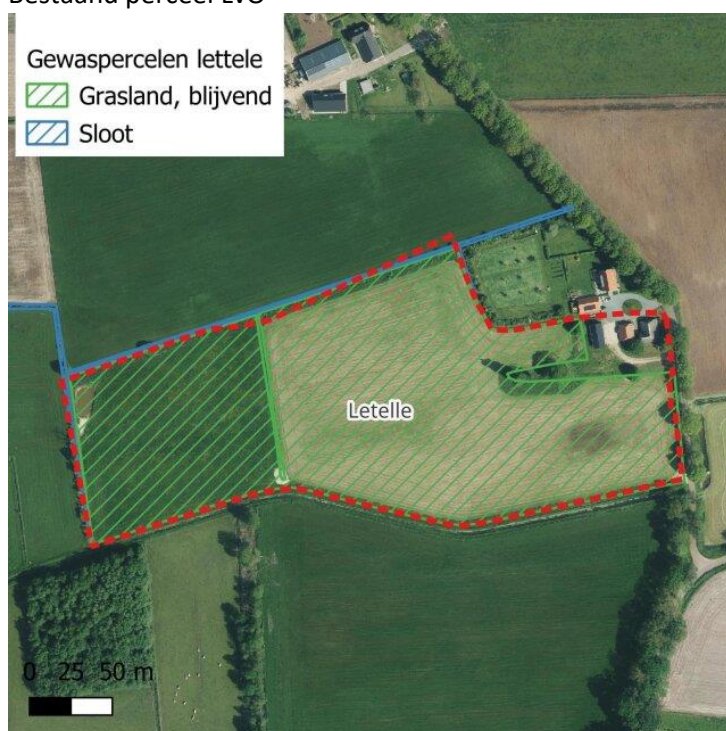
Bron: Arcgisonline.nl/gewaspercelen

Het perceel aan de Oerdijk is volgens mondelinge informatie in 2023 en 2024 gebruikt voor maisteelt door een loonwerkbedrijf.

Oerdijk



Bestaand perceel LvO

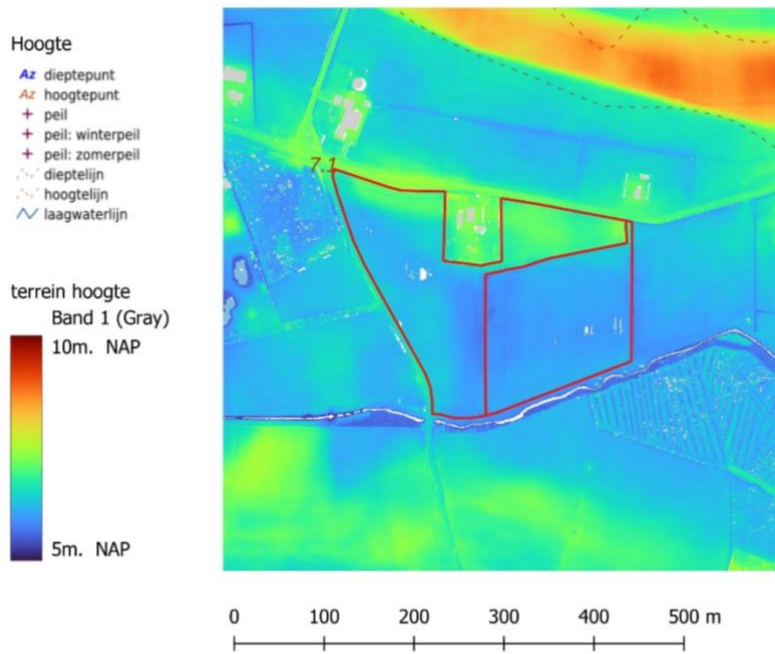


5 Abiotiek

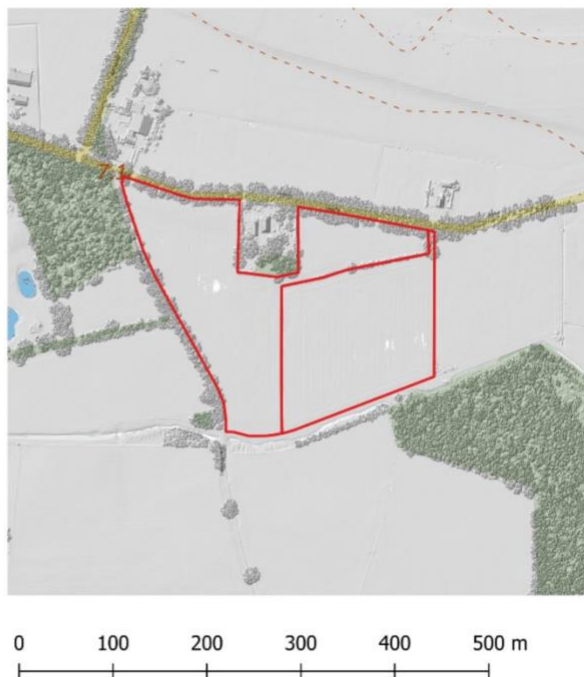
5.1 Maaiveldhoogte

NAP hoogte

NAP-hoogte (AHN-4Viewer, peildatum 1-2-2022) 6.00-6.80 m +NAP (oplopend naar noorden)



Hoogte schaduw kaart



Bron: AHN-4 viewer [AHN Viewer](#) / [AHN](#)

5.2 Bodem



Oerdijk, Percelen 2900 en 3762

Noordelijk deel percelen: bodemklasse cHn21. Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

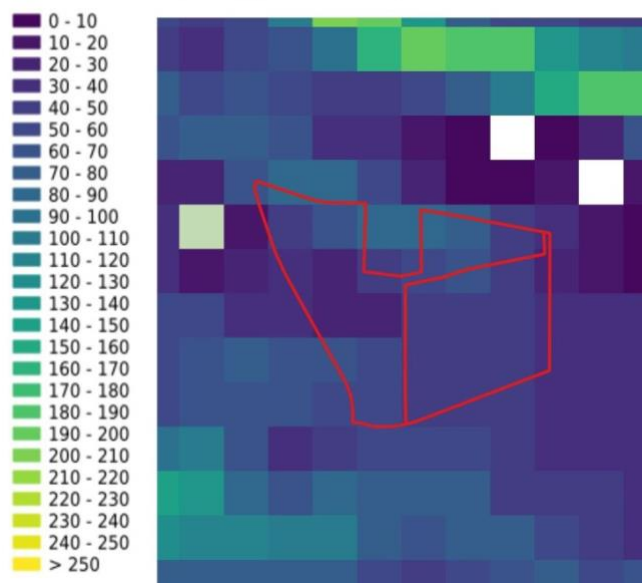
Zuidelijk deel percelen: bodemklasse pZg23. Beekeerdgronden; lemig fijn zand

Bron: Erfgoedatlas [Erfgoedatlas / Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#),

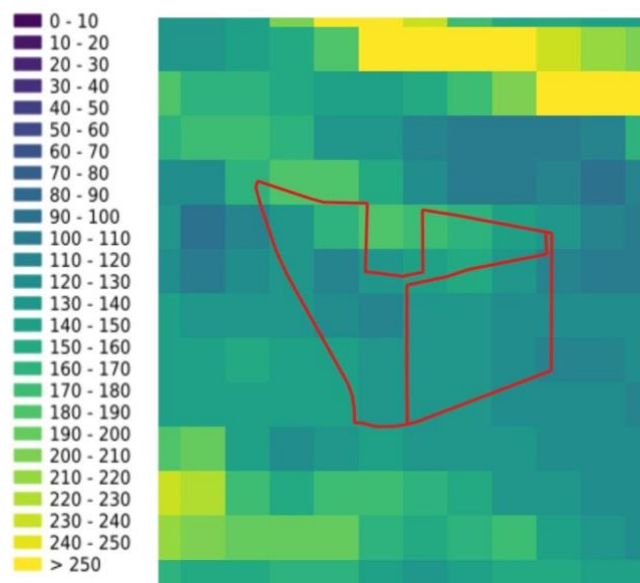
5.3 Water

Grondwaterstanden en grondwatertrappen

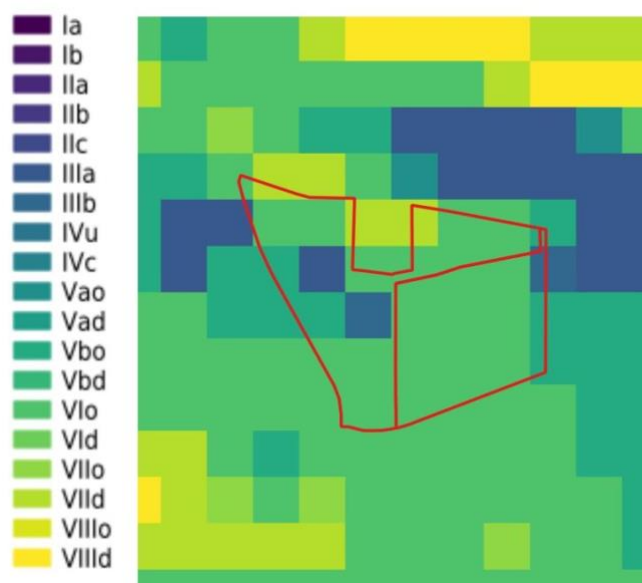
BRO Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand



BRO Gemiddeld Laagste Grondwaterstand



BRO Grondwatertrappen



Peilbesluiten

De peilbesluiten zijn vastgesteld door het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Oerdijk, Percelen 2900 en 3762

Minimaal en maximaal peil: 5.50

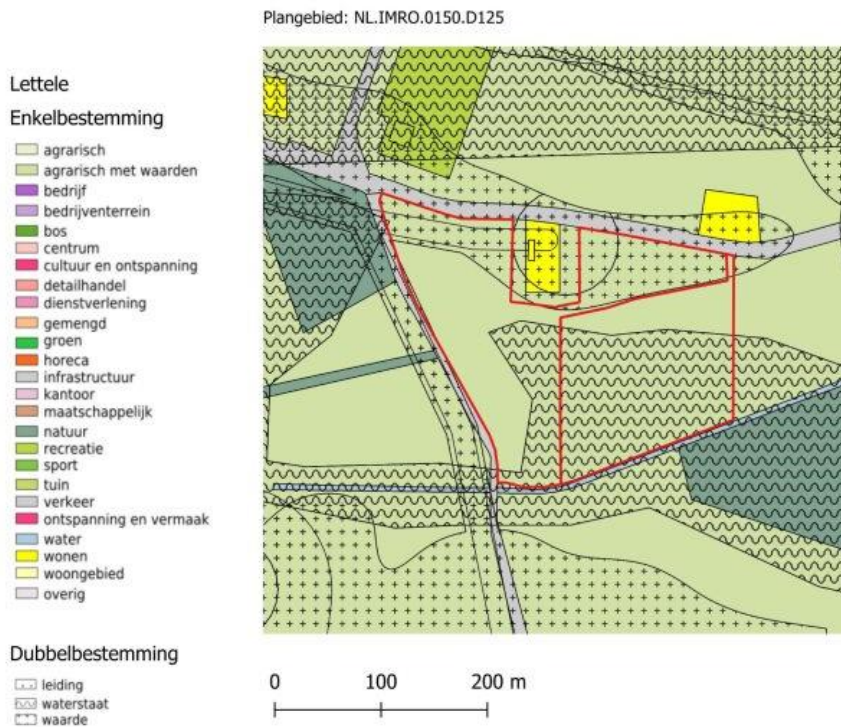
Hoofdstroomgebied: Salland

Deelstroomgebied: Soestwetering (bovenloop)

Stroomgebied: Sallandse weteringen

6 Ruimtelijke plannen

6.1 Gemeentelijk beleid



Bron: Bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening, vastgesteld 1-3-2017

Het gemeentelijk bestemmingsplan is bepalend voor het toegestane landbouwkundig gebruik en landschappelijk ingrepen.

Bestemmingsvlak Agrarisch met Landschapswaarden

Beide percelen liggen in bestemmingsvlak agrarisch met waarden - landschapswaarden

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van:

- een agrarisch bedrijf in de productietakken:
 - akker- en vollegrondstuinbouw;
 - grondgebonden veehouderij;
 - sierteelt en boomkwekerij;
 - fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
 - intensieve kwekerij.

Omschakeling naar fruit- en sierteelt en boomkwekerij is op de percelen dus toegestaan.

- Alsmede voor: behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen).

Voor een uitgebreidere beschrijving van de bestemmingsregels die van toepassing zijn op de percelen, zie Bijlage 1

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Beide percelen liggen in de gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied. Een gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Archeologie

Op een deel van beide percelen is sprake van een dubbelbestemming archeologie. Er worden bewoningssporen uit de middeleeuwen verwacht. Op deze perceeldelen is voor grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm in bepaalde gevallen een omgevingsvergunning vereist of is sprake van een meldingsplicht.

Voor de uitgebreide tekst van de regels die van toepassing zijn ten aanzien van Archeologie, zie [Bijlage 2](#)

Samenvatting per perceel:

Oerdijk, percelen Diepenveen DPV00 E3762, E2900



Beide percelen aan de Oerdijk liggen geheel in bestemmingsvlak agrarisch met waarden - landschapswaarden

Het noordelijk deel van perceel E3762 ligt in de bestemmingsvlakken waarde – archeologie 3 en 4 (4 binnen de cirkel).

Beide percelen liggen geheel in de gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

6.2 Provinciaal beleid en rijksbeleid

November 2022 zijn door provincie, verschillende gemeenten, organisaties, ondernemers en burgers de gemeenschappelijke doelen en ambities opgesteld in het document “De Kracht van Salland”. Het zijn doelen en ambities die op het eerste gezicht merendeels in overeenstemming zijn met de doelen van Land van Ons.

In het document worden voorbeelden gegeven van voorgenomen concrete uitwerkingen:

- Voedselcoöperaties meer promoten:
- Vergroten kennis bij agrarische ondernemers onder andere op kansen en mogelijkheden in de ontwikkeling/transitie van het bedrijf op innovatie, extensivering en mogelijkheden om te stoppen.
- Vergroten kennis over bodem, waterkwantiteit en –kwaliteit.
- Vergroten kennis bij inwoners van Salland over de agrarische sector en welke samenwerkingen er zijn en waar ook kansen liggen voor inwoners (bijvoorbeeld informatie over het agrarische bedrijf wat er allemaal bij komt kijken, voedselcoöperaties, subsidieregelingen, initiatieven in Salland, etc.).
- Voortzetten bestaande inzet van professionals, zoals de contactpersoon buitengebied, erfcoaches, kavelruilcoördinatoren, gebiedsteam stikstof, etc. Maar ook het versterken van de onderlinge samenhang tussen deze personen en tussen verschillende organisaties en initiatieven. Ook bijvoorbeeld Leadercoördinatoren, initiatievencoach, welzijn, vrijetijdscoördinatoren, cultuurmakelaars en dergelijke: zorgen voor een goed georganiseerd geheel. En wellicht ook uitbreiden met bijvoorbeeld een biodiversiteitsverbinder, die initiatieven ondersteunt en verbindt met elkaar
- Aanleg en herstel van boerenlandpaden in combinatie met houtwallen, heggen en natuurvriendelijke oevers

In een ander provinciaal document “Gebiedsprogramma Salland” wordt onder andere een overzicht gegeven van percelen en elementen die onder contract staan van agrarisch natuurbeheer en groenblauwe dooradering in Salland. Nader onderzoek door betrokkenen en deskundigen uit het gebied, naar de mogelijkheden om gebruik te maken van deze subsidieregelingen is, uitgaande van de ambities van de Kracht van Salland, te zijner tijd wenselijk en kansrijk.

Het agrarisch Collectief Midden Overijssel werkt samen met boeren aan meer biodiversiteit, goede waterkwaliteit, gezonde bodem en een afwisselend landschap. Het collectief is uitvoerder van de rijksregeling Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer. Voor het bestaande perceel van LvO in Lettele is al van deze regeling gebruikt gemaakt.

(Zie verder ook 7.2 Natuurbeheerplan)

6.3 Erfdienstbaarheden

Bij het kadaster zijn geen erfdienstbaarheden bekend die op de percelen rusten.

7 Biotiek

7.1 Beschermde gebieden

De percelen liggen niet in of in de directe omgeving van Natura 2000 gebieden.

Lettele ligt wel tussen de Natura 2000 gebieden Nationaal Park Sallandse Heuvelrug en Uiterwaarden IJssel (Rijntakken). Beiden binnen een straal van 10 km.

De percelen liggen niet in of in de omgeving van een natuurgebied van Landschap Overijssel.

Er ligt geen natuurgebied van Natuurmonumenten in de directe omgeving.

Natuur Netwerk Nederland

Ten oosten van de percelen in de directe omgeving (circa 1,5 km) ligt Landgoed Oostermaat. Dit bestaat uit een bijna 550 ha grote boskern van circa 285 ha, hierin en omheen liggen akkers en grasland, overwegend melkveehouderij. Dit landgoed is onderdeel van Natuur Netwerk Nederland (EHS).

Op dit landgoed ligt Bosweide De Slenk van bijna 8 ha. Dit is een beschermd natuurreserveaat.

Ten zuiden van de percelen, binnen 1 km afstand liggen nog twee NNN-gebieden ter hoogte van de Ortelerenk.



NNN gebieden

Bronnen: IJssellandschap.nl en pdokviewer

Natuur op de kaart

Beheer [NOK2014 beheer]

- Agrarisch natuurbeheer - Ganzen - Binnen natuur op 't land
- Agrarisch natuurbeheer - Ganzen - Binnen EHS op 't land
- Agrarisch natuurbeheer - Binnen natuur op 't land
- Agrarisch natuurbeheer - Binnen EHS op 't land
- Collectief beheer - Binnen natuur op 't land
- Collectief beheer - Binnen EHS op 't land
- Beheer RodS
- Beheer door Staatsbosbeheer - Binnen EHS op 't land
- Particulier natuurbeheer - Binnen EHS Noordzee of EHS Grote Wateren
- Particulier natuurbeheer - Binnen natuur op 't land
- Particulier natuurbeheer - Binnen EHS op 't land
- Landschapsbeheer

Begrenzing [NOK2014 begrenzing]

Nationaal beschermde gebieden [cdda]



7.2 Natuurbeheerplan

Het Natuurbeheerplan 2023 van de provincie Overijssel geeft het toetsingskader van mogelijke subsidie aanvragen. Ook worden de doelen, ambities en de begrenzingen van o.a. het agrarisch natuurbeheer en de kaderrichtlijn water in dit beleidsdocument geformuleerd.



Het Natuurbeheerplan 2023 is een omvangrijk document en de percelen zijn op het eerste oog niet opgenomen in kaarten noch projectbeschrijving. Wel zijn op de kaartbeelden van de Atlas van Overijssel <https://geo.overijssel.nl>

op de kaartlaag Beleid (>natuurbeheerplan 2024 >geconsolideerde kaarten >beheertypen kaart & ambitie kaart), de beheertypen van gebieden grenzend of dicht bij de percelen aangegeven. Dat zijn: het bruine vlak = vochtig bos met productie en de groene lijnen = houtwal en houtsingel (zie kaartbeeld hierboven).

Een relevant beleidsdoel in het Natuurbeheerplan 2023 is het versterken van de groenblauwe dooradering van het agrarisch gebied, bijvoorbeeld door uitbreiding van natuur inclusieve landbouw, waardoor de samenhang tussen de verschillende natuurgebieden en daarmee ook landschapstypen wordt versterkt. Zo kunnen geïsoleerde populaties van bijvoorbeeld kamsalamander en ringslang worden verbonden en ook de algemene uitwisseling van flora en fauna kan worden verbeterd (ruimtelijke kwaliteitsbeleid en aandachtsoorten).

Ook wordt er prioriteit gegeven binnen de zogenaamde droge dooradering aan het verbeteren van de omstandigheden voor de boomkikker, knoflookpad en kamsalamander. Dat zijn de soorten waarvan het agrarisch natuurbeheer een hoge bijdrage aan de instandhouding kan leveren. Door aanleg en goed beheer van basisbiotopen kan deze populatie versterkt worden. Deze basisbiotopen bestaan uit een combinatie van poel(en), extensief grasland, houtwallen en ruigtestroken.

Bron: Natuurbeleidsplan 2023 Provincie Overijssel

Een relevante organisatie is de Stichting Kostbaar Salland. Een van de werkzaamheden van deze Stichting is het begeleiden en ondersteunen van subsidie aanvragen. Kostbaar Salland ondersteunt bijvoorbeeld de Stichting Ontwikkeling Landschap Okkenbroek Lettele (OL2). OL2 ondersteunt en begeleidt op haar beurt weer particulieren bij aanvragen van financiering voor aanleg, herstel en onderhoud van diverse landschapselementen (65% van de kosten voor aanleg, herstel en onderhoud van landschapselementen).

Bron: <https://lettele.nl/ol2-stichting/>

8 Potenties van het perceel

8.1 Pachter

Land van Ons zal de aan te kopen percelen verpachten aan de huidige pachter van het LvO perceel in Lettele; de Melkbrouwerij (<https://www.melkbrouwerij.nl>) is een SKAL gecertificeerd biologisch bedrijf, dat is gevestigd aan de Doldermansweg 1.

Het perceel aan de Oerdijk (5,61 ha.) is het meest interessant voor de pachter, omdat het tegenover het eigen land aan de noordzijde van de Oerdijk ligt en bovendien aan de oostzijde ook grenst aan een kleiner stuk land van de pachter. Het perceel is om te vormen naar weidegrond met kruidenrijk grasland. Het gebruik van dit perceel sluit aan bij het streven van de pachter om verder te extensiveren en uiteindelijk naar Biologisch Dynamisch boeren te gaan. Aan de Oerdijk zijde is het perceel hoger, aan de zijde van de wetering, is het natter. Het langdurig gebruik van zwaar materieel (maisteelt) heeft de grond ernstig verdicht en de natuurlijke afwatering naar de Zandwetering aangetast. De pachter ziet goede mogelijkheden voor herstel van landschap en waterhuishouding door o.a. herstel van de gedempte en dichtgereden greppels, aanleg van houtwallen en hagen, planten van bomen. De visie van de pachter (ook toegepast op de eigen grond) ligt in lijn met de ontwikkelvisie van Land van Ons.

8.2 Herstel biodiversiteit en landschap

Ontwikkelvisie

Het regionale landschap wordt gevormd door hogere (dekzandgrond) en dalvormige laagtes. Het is goed om bij de inrichtingsmaatregelen deze grove tweedeling in landschapstypes terug te laten komen. Op basis van deze en andere historische landschappelijke elementen kunnen we gaan zoeken naar het realiseren van (ecologische) verbindingen. In het bestaande perceel hier van Land van Ons is al een mooi begin gemaakt met een houtwal. Uitbreiding hiervan ligt voor de hand en zal zeker (grote) meerwaarde hebben voor verschillende dier- en plantsoorten. Het zou mooi zijn om mogelijkheden tot samenwerking met de tussenliggende landeigenaren te onderzoeken om ontbrekende schakels in het groene netwerk dat zo tot stand komt te dichtten.

De percelen aan de Oerdijk kan verder omringd worden met hoger opgaande beplantings-structuren met inheemse struiken en/of kruiden. Aan de zijde van de Zandwetering kan de inrichting van de overgangszone naar de oever onderzocht worden. De wetering zelf en de oevers (schouwpad) vallen buiten het perceel, maar de natuurlijke inrichting van de Zandwetering biedt ecologische verbindingsskwaliteit, en de kleinere bossen en overige beplantingen rondom de kavels aan de Oerdijk bieden volop aanleidingen om de biodiversiteit op deze kavels te vergroten.

Ook in de percelen zelf kan het landschap kleinschaliger gemaakt worden door het aanleggen van houtwallen over het perceel of de aanplant van solitaire bomen (waar dit landschappelijk past). Het is aan te raden om hierbij rekening te houden met 'wat er vroeger al was'. De relatie met de geomorfologie en hydrologie kan door de keuze in soorten samenstelling van de aan te planten structuren benadrukt worden. (Kies voor vochtminnende soorten in de lagere delen).

De aanwijzing 'openheid' in het Omgevingsplan kan wellicht leiden tot beperkingen bij het aanleggen van verdere houtwallen. Opgaande begroeiing zal in overleg met de gemeente moeten gebeuren, maar zal naar verwachting ook bespreekbaar zijn, mits goed ingepast in een landschapsvisie (historisch kampenlandschap). Ecologische verbindingen kunnen overigens ook vorm krijgen zonder hoog opgaande beplanting, bijvoorbeeld in de vorm van onbemeste kruidenrijke stroken of ruigtes.

Verder zou voor de percelen onderzocht kunnen worden wat de mogelijkheden zijn om door middel van een klein voedselbos en wat graan extra variatie in het landschap aan te brengen, aantrekkelijk voor mens en dier.

Inspiratie voor de landschappelijke inrichting kan ook worden geput uit het document *Melk & Noot, een fijnschalig landschap. Inspiratiedocument voor de Prijsvraag Brood & Spelen*.

Bron: De Melkbrouwerij en MTD landschapsarchitecten, feb. 2019.

https://www.melkbrouwerij.nl/wp-content/uploads/2019/01/MelkNoot_inspiratiedocument_online.pdf

8.3 Landbouwkundig gebruik

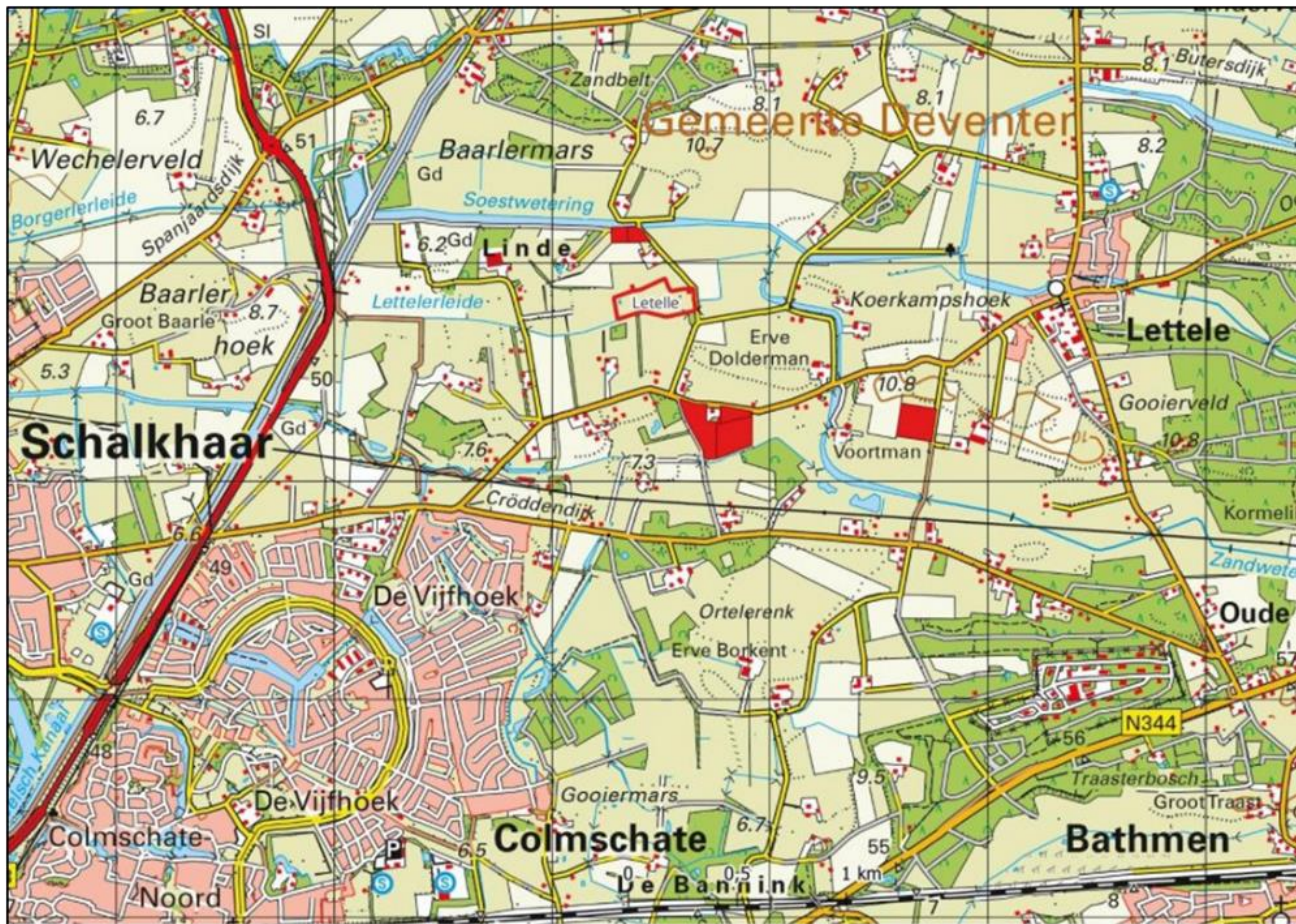
Het perceel aan de Oerdijk lijkt ideaal voor het uitbreiden (c.q. extensiveren) van de melkveehouderij en leent zich waarschijnlijk voor het ontwikkelen van kruidenrijk grasland. Maar met een kanttekening, omdat de verwachte hoge vruchtbaarheidsgraad een belemmering kan vormen, die een periode van extensiveren nodig maakt. Kwestie van veel oogsten (incl. weiden) en weinig bemesten. Dat kan dan ook. De keuze voor extensiveren voor kruidenrijk grasland moet op het geheel van het bedrijf worden bepaald. Daarbij kan de keuze voor dit perceel vallen op relatief meer productie ten gunste van het extensiveren van een ander (bijvoorbeeld het volgende), of een deel van dit perceel.

Het bestemmingsplan staat eventuele omschakeling naar fruit- en sierteelt toe.

8.4 Toegankelijkheid van het perceel

Alle percelen zijn direct vanaf de openbare weg toegankelijk.

8.5 Exposure



Het perceel aan de Oerdijk ligt dicht bij de stad Deventer.

Voor de percelen is de beoogde pachter bekend. De Melkbrouwerij heeft een groot aantal particuliere klanten, die producten op de boerderij kopen.

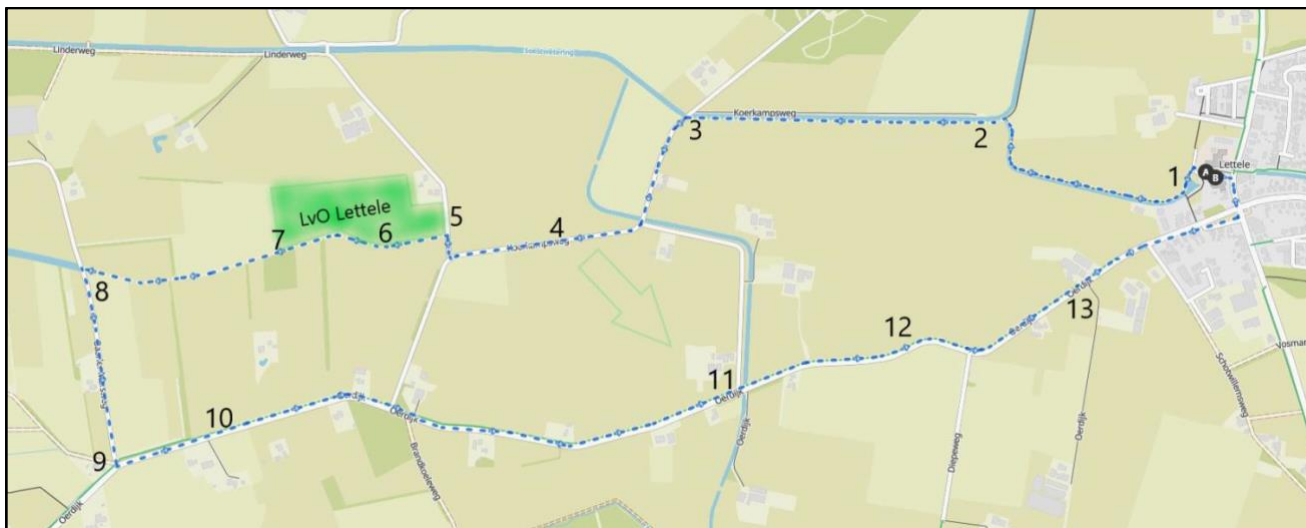
Het actieve perceelsteam van het huidige Land van Ons perceel in Lettele kan zijn werkzaamheden uitbreiden naar deze percelen.

In de regio is een groot potentieel voor samenwerking. Mogelijke partners zijn:

- Stichting Kostbaar Salland
- Stichting IJssellandschap
- Proeftuinlettele.nl = voedselbos, voedsel wal, bloemenweide en bomen – initiatief van bewoners en deskundigen op gepachte grond van Stichting IJssellandschap
- Inflora.nl / educatief bedrijf dat ook meewerkt aan bovenstaand voedselbos/proeftuin
- Natuur en Milieu Overijssel en Werkgroep Green Deal Voedselbossen / provinciaal stimuleringsproject
- Vrijwilligers De Groene Knoop Landschapsbeheer
- Werkgroep Fiets en Wandelpaden en groen – werkgroep Dorpsplan
- Natuur inclusieve agrariërs rondom Lettele
 - De Melkboerderij (de potentiële pachter van de percelen)
 - Heerlijkheid Linde – Vijfhoek
 - Berrie en Suzette Klein Swormink – brandrode runderen
 - Stichting Natuurboer uit de Buurt

Bron: Tijdschrift De Letter – diverse artikelen uit nummer 5/april 2021

Het landelijk gebied is aantrekkelijk voor wandelaars en fietsers. Vanuit de stad kan via het schouwpad van de Zandwetering - hoewel niet bewegwijzerd - verder worden gelopen langs de zuidrand van het perceel. Een rondwandeling van 6 km met begin- en eindpunt in Lettele loopt langs het LvO-perceel aan de Schooldijk en het perceel aan de Oerdijk. Routebeschrijving en informatie kan opgevraagd worden bij lettele@landvanons.nl



9 Conclusie

De percelen zijn aantrekkelijk voor Land van Ons om aan te kopen.

Het is een mooie aanvulling op het bestaande perceel van LvO aan de Schooldijk in Lettele.

Er is al een actief perceelteam en een pachter.

Voor de percelen geldt, dat na aankoop door LvO, door herinrichting, en het gebruik door de pachter een grote sprong kan worden gemaakt als het gaat om biodiversiteit en landschappelijk kwaliteit. Het contrast met het huidige gebruik voor maisteelt (en ruimhartig bemesten met (drijf)mest) zal groot zijn.

Er zijn vanuit bestemmingsplan en regelgeving geen belemmeringen voor het beoogd landbouwkundig gebruik.

En zijn ook geen principiële belemmeringen voor landschappelijke ingrepen, maar wel (begrijpelijke) zorgvuldigheidseisen (openheid landschap, archeologische waarden).

De percelen bieden door hun ligging in een gevarieerd landschap aan de Zandwetering, aanzienlijke mogelijkheden voor vergroting van biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit. Het is ook een aantrekkelijk perceel voor de pachter door de ligging nabij zijn boerderij en stal. En het is voor een breed publiek zichtbaar door de ligging aan een wandelroute vanuit Deventer en zichtbaarheid vanaf de openbare weg (fietsers).

10 Bijlagen

10.1 Bijlage 1.

Dit document beperkt zich tot de vergunningplicht voor werken (geen bouwwerken) en werkzaamheden. Er gelden uiteraard ook bouwregels, maar die zijn voor dit doel minder relevant. Ook zijn alleen de belangrijkste uitzonderingen op de vergunningplicht (vrijstellingen) vermeld.

De volgende bestemmingsvlakken en regels zijn van toepassing op de percelen:

Artikel 4: Agrarisch met landschapswaarden

Artikel 31: Waarde – Archeologie-3

Artikel 32: Waarde – Archeologie-4

Artikel 41: Waterstaat – Waterbergingsgebied

Artikel 4: Bestemmingsvlak Agrarisch met landschapswaarden (alle percelen)

De volgende bestemmingsvlakken en regels zijn van toepassing op de percelen.

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de volgende productietakken:
- akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
 - grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
 - sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, in potten of in containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
 - fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
 - intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

Echter: Omschakeling naar fruit- en sierteelt en boomkwekerij is op de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Landschap – 1 niet toegestaan (deel perceel Diepeweg).

Alsmede voor: (alleen de bestemmingen genoemd die zonder aanduiding ook toegestaan zijn)

- g. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- h. de instandhouding van het ter plaatse aanwezige inlaatwerk en graafcoupure, zoals opgenomen in bijlage 8;
- k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;

met daaraan ondergeschikt:

- m. bed & breakfast;
- n. evenementen;
- o. extensieve dagrecreatie;
- p. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- q. kleinschalig kamperen ter plaatse van de adressen zoals opgenomen in bijlage 5;
- r. de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties;

Een omgevingsvergunning is nodig voor het uitvoeren van werken (geen bouwwerken) en de volgende werkzaamheden:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

Vrijgesteld van de vergunningplicht zijn (niet uitputtend, alleen de meest relevante):

- werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- het eenmalig ophogen van grond tot een hoogte van maximaal 25 cm met een maximale oppervlakte van 2.000 m², **uitgezonderd** op gronden met de dubbelbestemmingen Waarde - Landschap - 1 met een zone van 50 m rondom die dubbelbestemming en op gronden met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied en binnen het bouwvlak.

Artikel 41 Waterstaat – Waterbergingsgebied

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de instandhouding van primaire watergebieden. (een waterbergingsgebied is een gebied waar, in tijden van overvloedige neerslag, water tijdelijk vastgehouden kan worden).

Artikel 31 en 32: Waarde - Archeologie – 3 en 4

De voor 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

10.2 Bijlage 2.

Ten aanzien van de dubbelbestemming archeologie gelden de volgende regels:

- Werkzaamheden die niet dieper reiken dan 50 cm zijn niet vergunningplichtig.
- Werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn niet vergunningplichtig, (dus ook als deze dieper reiken dan 50 cm en een oppervlakte bedragen van 200 m² of meer).

- Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **200 m²** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.

Er geldt een meldingsplicht voor werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m.

Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

- Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **100 m²** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.

Er geldt een meldingsplicht voor werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 100 m² en 200 m² dieper dan 0,5 m.

Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Het is raadzaam contact op te nemen met de gemeentelijk archeoloog en te overleggen of een archeologisch rapport bij de vergunningaanvraag nodig is. Het is mogelijk dat de archeologische waarde van het perceel al voldoende vaststaat.

Rapporteur: Land van Ons, Team Ruimtelijke Analyse, 27 januari 2025

Disclaimer

Deze rapportage is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld op basis van informatie inwinning uit openbare bronnen en informatie van de verkoopmakelaar. Mochten er desondanks toch onjuistheden in zitten of mocht de rapportage onvolledig zijn, dan kan de rapporteur hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.