



# TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8

Motivering wijzigingsbesluit omgevingsplan

Gemeente Deventer - NL.IMRO.0150.TAM003-OW01



**sab** adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

#### Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

#### Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding tot het wijzigen van het omgevingsplan	3
1.2	Ligging besluitgebied	3
1.3	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>5</b>
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Beschrijving ontwikkeling	7
2.3	Beschrijving huidige planologische situatie	9
<b>3</b>	<b>Participatie</b>	<b>11</b>
3.1	Inleiding	11
3.2	Participatie omgeving	11
3.3	Omgevingstafel IJsselland	11
3.4	Bestuurlijk overleg	11
<b>4</b>	<b>Beleid en regelgeving</b>	<b>13</b>
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Regionaal beleid	19
4.4	Gemeentelijk beleid	22
<b>5</b>	<b>Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden</b>	<b>26</b>
5.1	Cultuurhistorie en landschappelijk waarden	26
5.2	Welstand	27
5.3	Omgevingskwaliteit	28
5.4	Archeologie	29
5.5	Duurzaamheid	31
5.6	Ladder voor duurzame verstedelijking	32
<b>6</b>	<b>Fysieke leefomgeving</b>	<b>34</b>
6.1	Beschermen van de gezondheid	34
6.2	Milieueffectrapportage	35
6.3	Geluid door activiteiten	37
6.4	Kwaliteit van buitenlucht	39

6.5	Geur	41
6.6	Bodemkwaliteit	43
6.7	Omgevingsveiligheid	45
6.8	Ecologie	47
6.9	Trillingen	49
6.10	Ontpofbare oorlogsresten	50
6.11	Kabels en leidingen	52
6.12	Water en watersystemen	52
6.13	Wegen, verkeer en parkeren	59
6.14	Inrichting buitenruimte	60
<b>7</b>	<b>Beperkingengebieden</b>	<b>62</b>
<b>8</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>63</b>
8.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	63
8.2	Vergunningen en handhaving	64
<b>9</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>66</b>
9.1	Planregels	66
9.2	Werkingsgebieden	66
9.3	Artikelsgewijze toelichting	67
<b>10</b>	<b>Belangenafweging en conclusie</b>	<b>69</b>

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig ontwerp
- Bijlage 2: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 3: M.e.r.-beoordeling
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: QuickScan natuur
- Bijlage 6: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 7: Adviesnotitie ontpofbare oorlogsresten
- Bijlage 8: Digitale Watertoets
- Bijlage 9: Hydrologisch en geotechnisch onderzoek
- Bijlage 10: Waterstructuurplan

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding tot het wijzigen van het omgevingsplan

Aan de Prinses Beatrixweg 8 te Schalkhaar bevindt zich een verouderde zorglocatie waar industrieel werk wordt uitgevoerd door mensen met een verstandelijke beperking. Het voornemen bestaat om elders in de gemeente Deventer een nieuwe woonzorgvoorziening te realiseren waardoor de locatie aan de Prinses Beatrixweg in onbruik raakt en er zich kansen voordoen om hier woningbouw te realiseren. De huidige bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor maximaal 12 grondgebonden woningen. De beoogde woningen krijgen een levensloopbestendig karakter en bestaan uit een mix van twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen.

Het geldende omgevingsplan van rechtswege biedt geen mogelijkheid dit project te realiseren. De gronden in het besluitgebied zijn op basis van het tijdelijke omgevingsplan aangewezen voor de functies 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Dienstverlening' en 'Horeca - 3b'. Het is niet toegestaan om woningbouw te realiseren op de locatie. Om dit project mogelijk te maken wordt het omgevingsplan gewijzigd. Voorliggend wijzigingsbesluit voorziet hierin.

## 1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van de kern Schalkhaar, een dorp ten noordoosten van de stad Deventer. Het besluitgebied is gelegen in het noordwesten van de kern, ten noorden van de Koningin Wilhelminalaan. In de volgende figuur is de globale ligging van het besluitgebied aangegeven.

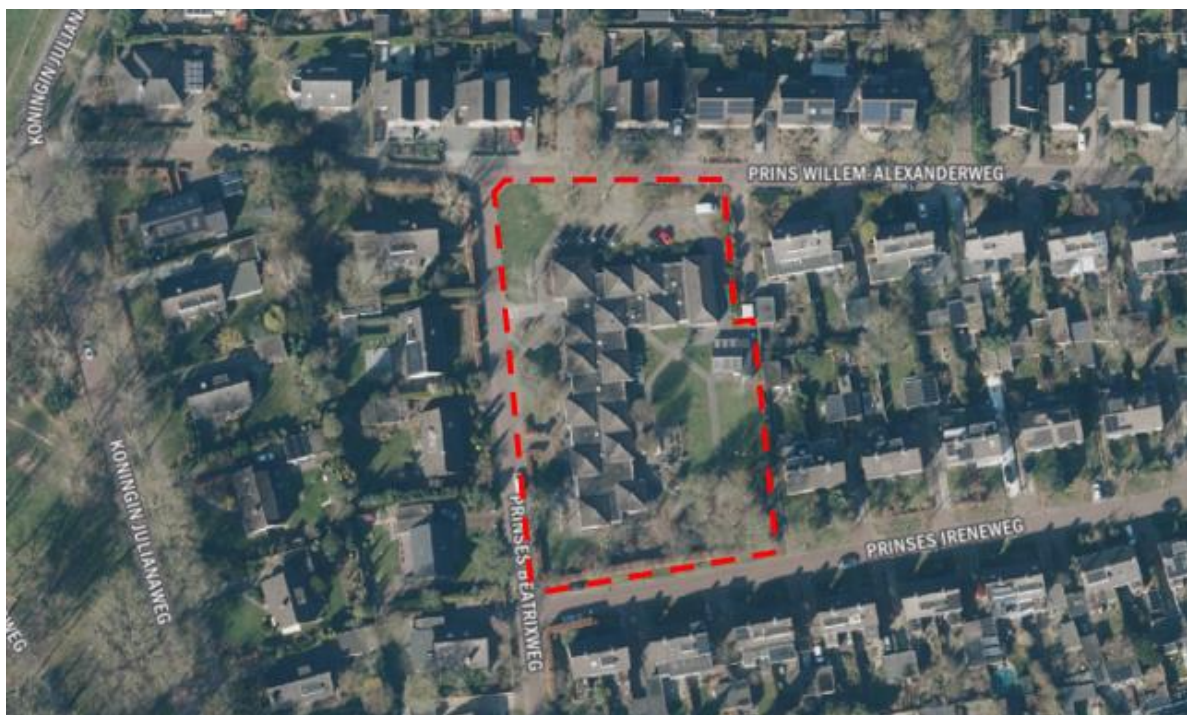


Globale ligging besluitgebied (bron: pdokviewer.nl)

Het besluitgebied wordt globaal begrensd:

- aan de oostzijde door woningen;
- aan de zuidzijde door de Prinses Ireneweg;
- aan de noordzijde door de Prins Willem-Alexanderweg;
- aan de westzijde door de Prinses Beatrixweg.

De begrenzing van het besluitgebied is in de volgende figuur weergegeven.



Begrenzing besluitgebied (bron: pdokviewer.nl)

### 1.3 Leeswijzer

De motivering van dit wijzigingsbesluit omgevingsplan bestaat uit 10 hoofdstukken. Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het participatieproces beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 6 worden alle andere relevante aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Hoofdstuk 7 betreft de beperkingsgebieden en hoofdstuk 8 de uitvoerbaarheid. Ten slotte worden in hoofdstuk 9 de juridische aspecten behandeld en in hoofdstuk 10 de belangenafweging en conclusie.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

#### 2.1.1 Historie

Schalkhaar, gelegen in het noordelijk deel van de gemeente Deventer, is reeds bewoond sinds de middeleeuwen. Het dorp bestond voor lange tijd uit een aantal kleine boerderijen, maar sinds de bouw van de katholieke kerk in 1810 kreeg Schalkhaar een voornamere betekenis. Rond deze kerk ontwikkelde zich het dorp. De wens van welgestelden uit Deventer om buiten de stad te gaan wonen, veroorzaakte vraag naar bouwterreinen in en rondom Schalkhaar. Tot circa 1965 vindt in Schalkhaar slechts beperkte uitbreiding plaats in de vorm van verdichting van de bestaande bebouwing. Later heeft Schalkhaar aansluiting gekregen met de bebouwing van Deventer. De hoofdfunctie van het dorp is door de jaren heen onveranderd gebleven, namelijk wonen.

#### 2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Zoals hiervoor reeds beschreven is de structuur van Schalkhaar in de loop van de tijd niet of nauwelijks gewijzigd. Het groeitempo van het dorp is dermate laag geweest dat ingrijpende wijzigingen niet noodzakelijk zijn geweest. Lanen zoals de Oerdijk en de Koningin Wilhelminalaan komen al sinds mensenheugenis in hun huidige structuur op kaarten voor. Het woongebied ten noorden van de Koningin Wilhelminalaan, waar voorliggend besluitgebied onderdeel van uit maakt, is door de jaren heen langzaam uitgebreid. Dit is ook nog duidelijk te zien in de diverse woonbuurten die zijn gerealiseerd met het stedenbouwkundig denken van de betreffende periodes.

De functionele structuur van Schalkhaar wordt hoofdzakelijk bepaald door de verschillende voorzieningen en vormen van bedrijvigheid die zich in de loop van de tijd hebben gevestigd langs de historische wegen. Met name de Oerdijk en de Pastoorsdijk worden begeleid door een veelheid aan functies. In Schalkhaar wisselen winkels, bedrijfjes, voorzieningen en woningen elkaar af. De verschillende functies zijn niet, zoals gebruikelijk, gegroepeerd, maar komen door elkaar heen voor. De bedrijven en voorzieningen zijn veelal georiënteerd op de lokale bevolking. Dat neemt niet weg dat per saldo de functie wonen de overheersende functie in Schalkhaar is.

Verder kan in de kern Schalkhaar aan verschillende groenelementen een structurende betekenis worden toegekend. In dit kader zijn vermeldenswaardig de laanplantingen langs onder andere de Koningin Wilhelminalaan en een aantal plaatsen aan de randen van het dorp waar het groen vanuit het buitengebied de kern binnendringt. De wegen direct grenzend aan het besluitgebied kennen eenzijdige laanplanting en zijn daarnaast voorzien van grasbermen. Het wijkgroen rondom het besluitgebied lijkt vanuit het westen vanuit het buitengebied richting het besluitgebied te zijn getrokken. Binnen het besluitgebied is tevens sprake van een relatief groen karakter door de aanwezigheid van enkele volwassen bomen.

### 2.1.3 Huidige situatie besluitgebied

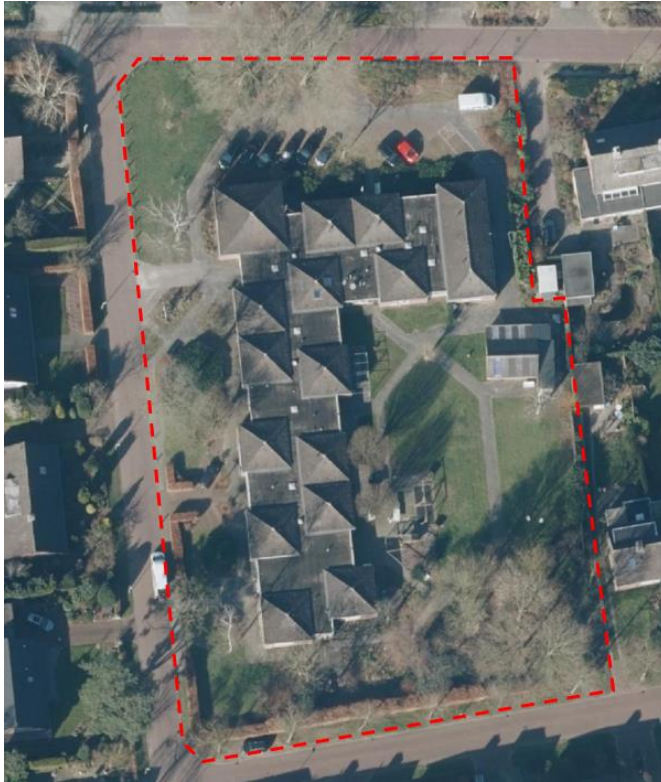
Het besluitgebied ligt aan de Prinses Beatrixweg in het noordwesten van de kern Schalkhaar en betreft een zorglocatie waar industrieel werk wordt uitgevoerd door mensen met een verstandelijke beperking. Direct rondom en aangrenzend aan het besluitgebied bevinden zich hoofdzakelijk woningen. Ten oosten van en direct grenzend aan het besluitgebied ligt tevens een nutsvoorziening. Verder ten zuiden van het besluitgebied bevindt zich de dorpskern met verscheidene voorzieningen en verder ten noorden bevindt zich het buitengebied. Ten westen van het besluitgebied bevindt zich een park en het gebied ten oosten van het besluitgebied is wederom uitsluitend ingericht voor woondoeleinden.

Het besluitgebied kent één kadastraal perceel (D 2777) met een omvang van circa 5.200 m<sup>2</sup> en bestaat voor het grootste gedeelte uit een afwisseling van groen en verharding. Op het noordelijke deel van het terrein bevindt zich een parkeerterrein die wordt ontsloten op de Prins Willem-Alexanderweg. De rest van het besluitgebied is ingericht voor voetgangers en is voorzien van verscheidene wandelpaden. Op het terrein staat een zorggebouw dat bestaat uit verschillende aangesloten compartimenten. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag, waarbij delen van het gebouw zijn voorzien van een kap (puntdak), zoals is te zien op de onderstaande afbeelding. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 1.265 m<sup>2</sup>. Achter het hoofdgebouw ligt nog een kleine schuur, die aan het zicht is onttrokken door de bebouwing en het aanwezige groen dat bestaat uit diverse volwassen bomen en verschillende hagen en perken.



*Bestaande situatie van het besluitgebied gezien vanaf de noordzijde (bron: GoogleMaps)*





Huidige situatie van het besluitgebied (bron: PDOK)

## 2.2 Beschrijving ontwikkeling

Omdat het besluitgebied op korte termijn haar zorgfunctie gaat verliezen en de bebouwing een verouderd karakter heeft, is gezocht naar een nieuwe passende en toekomstbestendige invulling voor het besluitgebied. Gelet op de heersende woonfunctie van de omgeving is deze gevonden in een kleinschalige woningbouwontwikkeling in de vorm van maximaal 12 grondgebonden woningen met een dorps woonmilieu. Uitgangspunt daarbij is dat de woningen een levensloopbestendig karakter (kunnen) krijgen. Passend bij de dorps karakteristieken verziet het project in een drietal verschillende woningtypen:

- 4x rijwoningen (één laag met kap);
- 4x twee-onder-één-kapwoningen (één laag met kap);
- 4x twee-onder-één-kapwoningen (twee lagen met kap).

Laatst genoemde woningen zijn in te delen met een slaapkamer/badkamer optie op de begane grond of een garage. De onderstaande afbeelding laat het stedenbouwkundig ontwerp zien. Het ontwerp is nader toegelicht in de ontwerp verkaveling<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Architectengroep (2024). Stedenbouwkundig ontwerp Prinses Beatrixweg, Schalkhaar. Projectnummer: 2163. 22 januari 2024.



Kadastraal bekend:

Gemeente: Deventer  
 Plaats: Schalkhaar  
 Perceel: 2777 (Sectie D)  
 Schaal: 1:500

LEGENDA

- te verwijderen boom
- te verplaatsen boom
- te behouden boom
- perceel
- gras
- haag
- wandelpad
- bestrating 1
- bestrating 2
- grasbetontegels
- parkeervak
- gemeente groen
- percelsgrens
- bestaande haag
- n.t.b.

Stedenbouwkundig ontwerp beoogde woningen (bron: Architectengroep Gelderland)

Aan de Prins Willem-Alexanderweg wordt de rooilijn gevolgd (inclusief de hoekverdraaiing). De bestaande bomen worden indien mogelijk ingepast in het ontwerp. Door waar mogelijk de bomen te handhaven en aan te planten, sluit het groene karakter aan bij de Pr. Willem Alexanderweg. Ook wordt er aangesloten op de omliggende woningen door woningen met twee bouwlagen en kap te realiseren. De hoeken van de woningen lenen zich voor een verbijzondering. Door de bestaande rooilijn te volgen, krijgen de woningen een terugliggend karakter en is er ruimte om groene voortuinen te realiseren met brede oprit.

Daarnaast komen aan de Prinses Beatrixweg meerdere levensloopbestendige woningen (één laag met kap). Ook hier krijgt de bebouwing een terugliggende positie met mogelijkheid tot groene voortuinen, het realiseren van een kleine groenzone voor de rijwoningen en een dubbele oprit bij de twee-onder-één-kapwoningen.

Tot slot wordt aan de Prinses Ireneweg het bermprofiel met de bestaande hoge haag en bomenreeks behouden. Tevens bevindt zich hier een cluster van bestaande volwassen bomen die in de ontwikkeling wordt ingepast. Achter deze bomen is ruimte om nog twee-onder-één-kapwoningen te realiseren in een soort hofvorm. Deze woningen zullen bestaan uit één laag met kap. Een gezamenlijke oprit verbindt beide woningen met de bestaande wegenstructuur.

Parkeren wordt zoveel mogelijk gerealiseerd op eigen terrein van de woningen, maar het profiel van de Princes Beatrixweg biedt tevens de mogelijkheid tot enkele langspaarplekken dat aansluit op de omgeving.

Door de groene inrichting en het behoud van de bestaande bomen, wordt een klimaatadaptief plan gerealiseerd waarin rekening is gehouden met wateroverlast en hitte. Daarnaast worden de woningen gasloos ontwikkeld en zullen ze voldoen aan de nieuwste BENG-normen. Ook heeft natuurinclusief bouwen een rol gespeeld bij het ontwerp, zo worden er nestkasten ingepast (voor huismussen, vleermuizen etc.). De met blauw gearceerde gronden binnen het stedenbouwkundig ontwerp worden verkocht aan de naastgelegen eigenaren.

## 2.3 Beschrijving huidige planologische situatie

De vigerende juridisch-planologische situatie van het besluitgebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C', vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer op 1 juli 2020, dat onderdeel is van het tijdelijk omgevingsplan.

Binnen de grenzen van het besluitgebied gelden de functies 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Detailhandel' en 'Horeca - 3b'. Hierdoor zijn binnen het besluitgebied verscheidene maatschappelijk voorzieningen, sportvoorzieningen, detailhandel en facilitaire horeca als ondersteuning aan de andere hoofdfunctie (maximaal 15 % van het bvo) toegelaten. Als gevolg van 'Bouwregel - 05' is vastgelegd dat gebouwen alleen in een bouwvlak zijn toegestaan en moeten voldoen aan de ter plaatse geldende maximale goot- en bouwhoogte (hier: 8 en 8 meter).

De functie 'wonen' is niet mogelijk in het besluitgebied. Ook laten de bouwregels de bouw van de woningen niet toe, omdat de beoogde woningen buiten het bestaande bouwvlak vallen en niet voldoen aan de maximaal toegestane bouwhoogte.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding van de geldende juridisch-planologische situatie opgenomen. De begrenzing van het besluitgebied is globaal in rood aangeduid.



Fragment verbeelding 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C' (bron: ruimtelijkeplanen.nl)

Ter plaatse van het besluitgebied gelden tevens de regels uit de bruidsschat, welke onderdeel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan. Het voorliggende plan maakt geen milieubelastende activiteiten mogelijk, waardoor er geen strijd ontstaat met de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels uit de bruidsschat voor bouwwerken, open erven en terreinen zijn wel van toepassing voor een woningbouwplan. Deze regels staan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet in de weg.

# 3 Participatie

## 3.1 Inleiding

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

## 3.2 Participatie omgeving

In februari 2023 is er door de initiatiefnemer een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de direct omwonenden. Tijdens dit moment konden omwonenden kennis nemen van de voorliggende plannen en werd hen de mogelijkheden geboden om te reageren op de plannen. Zij konden hun reactie tijdens dit moment geven of schriftelijk per mail of via het reactieformulier. Na dit moment hebben er nog verschillende persoonlijke gesprekken plaatsgevonden.

Aan de hand van deze opmerkingen en persoonlijke gesprekken is een aantal aanpassingen gedaan in de stedenbouwkundige opzet. Namelijk de oriëntatie van de twee-onder-één-kapwoning aan de Prinses Beatrixweg/Prinses Ireneweg en de situering van de twee-onder-één-kapwoning aan de Prins Willem Alexanderweg i.c.m. het behoud van de waardevolle bomen. Daarnaast zijn er uitgangspunten voor de nadere uitwerking van het plan meegenomen.

In januari 2024 is er door de initiatiefnemer wederom een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de direct omwonenden en geïnteresseerden die zich in de tussentijd gemeld hebben bij initiatiefnemer. Gedurende dit moment waren ook medewerkers van de gemeente aanwezig en zijn de aangepaste plannen getoond. Daarnaast zijn de buurtbewoners deze avond geïnformeerd over de planning en de planologische procedure.

## 3.3 Omgevingstafel IJsselland

De omvang en de complexiteit van het plan geven geen aanleiding om het te behandelen aan de Omgevingstafel IJsselland.

## 3.4 Bestuurlijk overleg

Een conceptversie van voorliggend project is toegestuurd aan de relevante bestuurspartners. Provincie Overijssel en waterschap Drents Overijsselse Delta hebben een reactie gegeven. De provincie Overijssel heeft aangegeven dat het initiatief

past in het ruimtelijk beleid van de provincie en geeft aan dat er geen belemmeringen zijn om het plan in procedure te brengen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het project, onder voorwaarde van het opnemen van de standaard waterparagraaf en een overstromingsrisicoparagraaf. Deze aspecten worden besproken in paragraaf 6.12 van deze motivering.

# 4 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling beschreven en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, maar gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

## 4.1 Rijksbeleid

### 4.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte;
- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen;
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### **Toetsing**

Het voorliggend project voorziet in de herontwikkeling van een verouderde zorglocatie ten behoeve van nieuwbouwwoningen, waarmee het besluitgebied wordt voorzien in een toekomstbestendige invulling. Daarbij wordt aangesloten op de omliggende ruimtelijke en bebouwingsstructuren en is aandacht voor het inpassen van bestaande waardevolle groenelementen. De woningen zullen voldoen aan de nieuwste BENG-normen en worden gasloos ontwikkeld. Het project sluit hiermee aan op de kwaliteiten van de locatie en de ambities uit de NOVI.

#### 4.1.2 Conclusie

Het voorgenomen project is niet in strijd met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

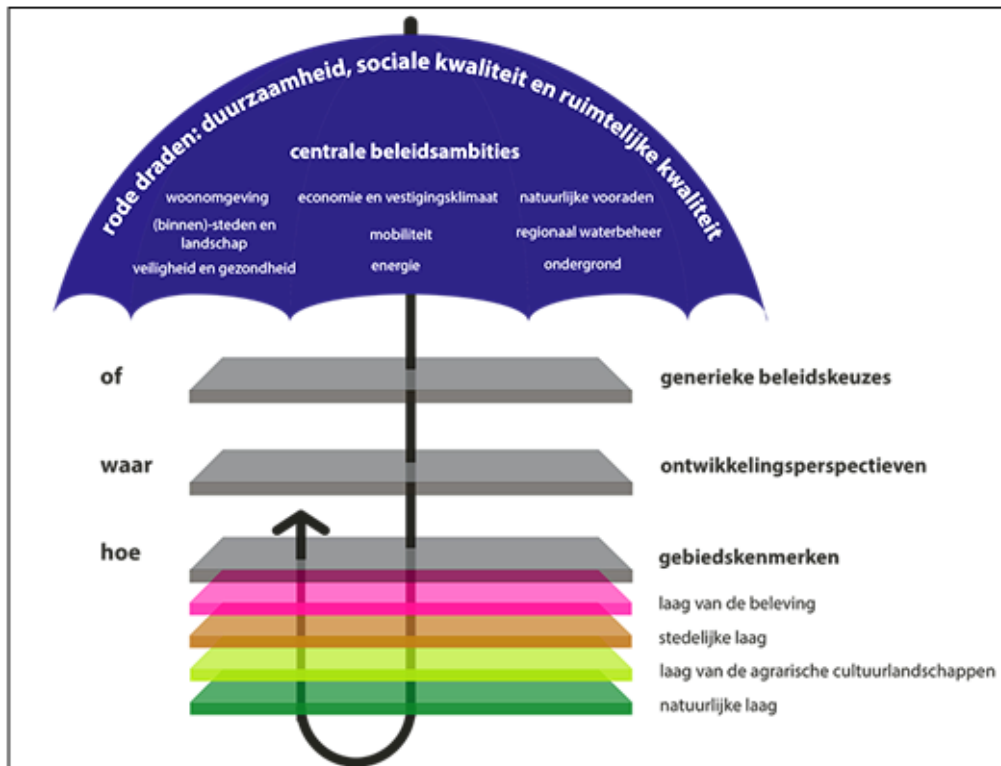
In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn (sociale kwaliteit) met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de provincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

#### **Toetsing**

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel bevat een uitvoeringsmodel. Vanuit dit model wordt bepaald of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities. In het model staan de stappen of, waar en hoe centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden. De onderstaande afbeelding geeft het uitvoeringsmodel weer.





*Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)*

Hierna wordt voorliggend initiatief besproken aan de hand van de of-waar-hoe-benadering.

*Of*

Of een initiatief mogelijk is hangt af van een aantal generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes die gelden. De generieke beleidskeuzes die voor de gehele provincie gelden hebben betrekking op integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor voorliggende ontwikkeling geldt dat de deze in bestaand stedelijk gebied wordt voorzien en het programma voorziet in een behoefte voor het marktgebied. Daarbij is rekening gehouden met aspecten als groen, duurzaamheid en klimaat. Dit maakt dat het project aansluit bij de generieke beleidsambities van de provincie Overijssel. Gebiedsspecifiek gelden er geen beleidskeuzes voor het besluitgebied waar rekening mee hoeft te worden gehouden.

*Waar*

Overijssel onderscheidt in de Omgevingsvisie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze perspectieven geven een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities voor de provincie leidend zijn. Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het is aangewezen als 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'.

### Bestaande woonmilieus binnen de stedelijke netwerken

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze locaties vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. De herstructurering en transformaties bieden ook kansen om te anticiperen op klimaatverandering, de energietransitie en risico's als overstromingen. Voorliggend project betreft een herstructureringsopgave, waarbij wordt bijgedragen aan het vitaal en aantrekkelijk houden van het besluitgebied en Schalkhaar in het algemeen. Bovendien blijft daarbij het huidige groene karakter van het besluitgebied behouden.

### *Hoe*

Ruimtelijke kwaliteit is, naast duurzaamheid en sociale kwaliteit, ook één van de rode draden binnen de beleidsambities van de provincie Overijssel bij initiatieven in de fysieke leefomgeving. De inzet op ruimtelijke kwaliteit is daarbij volgens de provincie van belang voor het vestigingsklimaat van onder andere bedrijven en bewoners. Een belangrijk instrument dat de provincie heeft opgesteld ten aanzien van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is de Catalogus Gebiedskenmerken. De Catalogus is opgenomen binnen de Omgevingsvisie en hierbinnen wordt een onderscheid gemaakt in vier lagen, namelijk:

- 1 Natuurlijke laag
- 2 Laag van agrarisch cultuurlandschap
- 3 Stedelijke laag
- 4 Laag van de beleving

Iedere laag kent vervolgens weer haar eigen gebiedstypen, die elk weer eigen kwaliteiten en ambities hebben. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. Het besluitgebied kent de volgende gebiedskenmerken:

#### 1) Natuurlijke laag

Raadpleging van de digitale Omgevingsvisie wijst uit dat het besluitgebied binnen de natuurlijke laag behoort tot de gebiedskenmerken van 'Dekzandvlakten en ruggen'. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De voorgenomen ontwikkeling wordt binnen het bestaande landschappelijk kader ingepast en doet geen afbreuk aan de voornoemde kwaliteiten van de dekzandgronden en ruggen.

#### 2) Laag van agrarisch cultuurlandschap

Vanwege de ligging van het besluitgebied binnen de kern Schalkhaar, behoort het project niet tot een van de agrarische gebiedstypen aangegeven binnen de laag van agrarisch cultuurlandschap. Derhalve raakt het voorliggend project geen provinciale belangen ten aanzien van het behoud en herstel van het agrarisch cultuurlandschap.

### 3) Stedelijke laag

Het besluitgebied behoort tot de bestaande woonmilieus binnen de stedelijke laag. Binnen de stedelijke laag zet de provincie in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype Woonwijken 1955 - nu. De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter. De tijdsgeschiedenis van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. Eén van de bijbehorende ambities voor de stedelijke laag is: een brede waaier aan woon/werk en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur. Herstructurering van naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. Het beleid is gericht op het doel dat unieke erven en landschappen behouden blijven. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen dan ook voort te borduren op de bestaande kwaliteiten van de omgeving. Met voorliggend project wordt rekening gehouden met de wens om aan te sluiten bij de bestaande ruimtelijke structuren en met de overgang naar het omliggende landschap. Zo wordt het gebruik van groenen en grasbermen binnen het besluitgebied voortgezet en past de beoogde bebouwing qua bebouwingsopzet en -karakter binnen de omgeving. Op deze manier past de ontwikkeling bij de bestaande kwaliteiten van de omgeving.

### 4) Laag van de beleving

Raadpleging van de digitale Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het besluitgebied binnen deze laag behoort tot de 'IJssellinie inundatieveld'. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van de ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. In en rondom het besluitgebied zijn geen bakens aanwezig, die refereren aan de IJssellinie. Met voorliggende ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan de huidige ruimtelijke structuren en de cultuurhistorische ambitie van de provincie.

#### **4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel**

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveeringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid voor wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Wat betreft wonen zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering is naast een sterke gemeentelijke regie, regionale afstemming nodig omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet hierin voor zichzelf een rol weggelegd en zal erop toezien dat er afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering tussen gemeenten zodat vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht zijn.

De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverdunning). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners. De provincie stelt geen rechtstreekse eisen aan woonvisies, maar wel aan de onderbouwing van wijzigingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouwlocaties. In die onderbouwing spelen gemeentelijke woonvisies een wezenlijke rol vanwege hun functie voor integrale afweging van woningbouwontwikkelingen.

In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat omgevingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

### ***Toetsing***

Voorliggend project voorziet in de toevoeging van 12 grondgebonden (levensloopbestendige) woningen ter plaatse van een verouderde zorglocatie in het noordwesten van Schalkhaar. Om leegstand en verloedering te voorkomen ontstaat de kans om het perceel te herontwikkelen. In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich hoofdzakelijk woningen. De beoogde ontwikkeling sluit daarmee naadloos aan bij de omgeving. Voorliggend project zorgt derhalve voor een passende ontwikkeling en voorziet tevens in de woonbehoefte binnen de gemeente door het toepassen van levensloopbestendige woningen.

Het besluitgebied kent daarnaast op basis van de omgevingsverordening een aantal beperkingen vanwege de locatie binnen de 'boringsvrije zone Salland Diep'. Artikel 3.43 geeft aan dat het verboden is om:

- lozingen in de bodem te doen op een diepte van meer dan 50 meter onder het maaiveld;
- dieper dan 50 meter onder het maaiveld een bodemenergiesysteem aan te leggen;
- mechanische ingrepen uit te voeren dieper dan 50 meter zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.

Geen van deze beperkingen is van invloed op het voorliggende project. De overige gebiedsaanwijzingen zijn al behandeld onder 4.2.1 of zijn niet van toepassing op het besluitgebied. Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling niet in strijd met de provinciale verordening.

#### **4.2.3 Conclusie**

Het voorgenomen project is niet in strijd met het provinciaal beleid.

### **4.3 Regionaal beleid**

#### **4.3.1 Regionale woonagenda West-Overijssel**

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

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

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

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

Het woonmilieu 'stedelijk wonen' heeft daarbij betrekking op de steden Zwolle en Deventer. Beide steden bieden een kwalitatief hoogwaardige stedelijkheid met uiteenlopende milieus: van hoogstedelijke en multifunctionele gebieden, tot groenstedelijke en suburbane wijken. Het unieke van wonen in deze stedelijke milieus is de

aanwezigheid van een breed woningaanbod en hoogwaardige maatschappelijke, culturele en commerciële voorzieningen, evenals onderwijs en werkgelegenheid. Beide steden hebben een gunstige geografische ligging en zijn uitstekend verbonden over spoor en via de weg. Stedelijk wonen is erg in trek. De binnenstedelijke locaties zijn kans om een bijzonder, stedelijk programma te realiseren.

#### **Toetsing**

Met de realisatie van 12 grondgebonden woningen binnen de kern Schalkhaar wordt de toegankelijkheid en doorstroming binnen het dorp vergroot. De woningen zijn zeer geschikt voor zowel senioren als jonge gezinnen, wat aansluit op de behoeften van de regio. Door de woningen gasloos te ontwikkelen wordt ingespeeld op de verduurzaming van nieuwbouw. Het groene karakter van het project draagt bij aan de realisatie van grootstedelijk wonen en de locatie nabij Deventer zorgt voor een uitstekende verbondenheid. Het project is derhalve in lijn met de ambities van de regionale woonagenda.

#### **4.3.2 Woondeal West Overijssel: Wonen met Kwaliteit**

In deze Woondeal wordt vastgelegd welke bijdrage regio West-Overijssel kan leveren aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw en wat daarvoor nodig is. West-Overijssel zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 28.200 woningen tot en met 2030. In de regionale woonagenda West-Overijssel zijn in 2021 sleutelprojecten aangewezen: projecten met een significante impact op de betreffende stad of kern, projecten die onderdeel zijn van de verstedelijkingsstrategie (voor de gemeenten binnen de regio Zwolle), die bijdragen aan de ambities uit onze woonagenda en aan versnelling van de woningbouw door te starten met de bouw voor 2026. Deze lijst is voor de Woondeal geüpdatet. Voor nieuwe woningbouwplannen (plannen waarvan de ruimtelijke procedure op het moment van het sluiten van deze Woondeal nog moet starten) streeft de regio West-Overijssel naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Daarnaast is het doel om deze woningen duurzaam en toekomstbestendig te bouwen door bijvoorbeeld in te spelen op de circulaire bouw. Ook wordt ingespeeld op bepaalde aandachtsgroepen, zoals senioren en starters.

#### **Toetsing**

Met het onderhavige woningbouwplan wordt bijgedragen aan het doel om voor 2030 28.200 woningen te realiseren. Hoewel het project niet behoort tot één van de sleutelprojecten, maakt de binnenstedelijke positie nabij Deventer de locatie zeer geschikt voor woningbouw. Daarnaast zullen de woningen gasloos en duurzaam worden ontwikkeld. Normaliter wordt de verdeling 30-40-30 nagestreefd bij nieuwe woningbouwontwikkelingen, zoals hierboven is aangegeven. Het woningbouwprogramma van voorliggend project is na diverse bestuurlijke vooroverleggen tot stand gekomen. Daarbij is overeengekomen om voor deze doelgroep op deze locatie geen afspraken te maken over prijscategorieën, mede vanwege de samenhang met andere woningbouwlocaties die binnen Schalkhaar worden gerealiseerd. Met de realisatie van deze levensloopbestendige woningen wordt bijgedragen aan de

gewenste doorstroming op de woningmarkt van Schalkhaar en met het programma wordt ingespeeld op de lokale behoefte van starters en senioren (levensloopbestendig) in de regio West-Overijssel.

### 4.3.3 Regionale Energiestrategie West-Overijssel

De RES 1.0 van West-Overijssel is het resultaat van intensief overleg tussen elf gemeenteraden, Provinciale Staten, algemeen besturen van vier waterschappen, adviesgroep RES en diverse ontmoetingen met maatschappelijke organisaties.

De RES 1.0 heeft het karakter van een beleidsdocument dat, al dan niet in samenhang met eerder vastgestelde beleidsdocumenten, richtinggevend is voor de verdere ontwikkeling van de energiestrategie. In de kern bestaat de RES 1.0 uit zes doelstellingen en zes afspraken. De zes doelstellingen:

- 1 Het bod van de RES West-Overijssel voor duurzame opwek van elektriciteit in 2030 bedraagt 1,826TWh waarbij er wordt gestreven naar een verhouding van 60% opwek door windenergie en 40% door zon.
- 2 Zoekgebieden en/of uitsluitingsgebieden zijn vastgelegd of worden uiterlijk bestuurlijk vastgelegd bij de RES 2.0 zodat er een goede verdeling naar HSMS stations kunnen creëren.
- 3 Op lokaal en subregionaal niveau wordt de ruimtelijke potentie in de regio verder uitgewerkt op basis van de ontwerpprincipes uit de concept-RES. Bij de RES 2.0 wordt de balans opgemaakt.
- 4 De maatschappelijke kosten van het netwerk worden beperkt door de 'knoppen' te hanteren voor meer wind, grotere clusters en redelijke afstanden tot aansluitpunten.
- 5 Voor de realisatie van windmolens en grootschalige zonneparken wordt gestreefd naar een gebiedsgerichte en grensontkennende aanpak.
- 6 Als doel is gesteld om minimaal 50% lokaal eigendom in de opwek door wind en grootschalig zon-op-veld te realiseren.

De zes afspraken:

- 1 West-Overijssel versterkt de subregionale samenwerking van gemeenten in de regio.
- 2 West-Overijssel continueert de regionale participatie met maatschappelijke organisaties naar de RES 2.0.
- 3 West-Overijssel gaat aan de slag met groen gas, geothermie, lokale waterstof, aquathermie en de duurzaamheidsladder in de Regionale Structuur Warmte (RSW). Hierbij monitoren de gemeenten de stappen die zij zetten op energiebesparing.
- 4 West-Overijssel formuleert gezamenlijk een onderzoeksagenda die op de schaal van de regio inzicht biedt in (cumulatieve) milieu- en gezondheidsaspecten. Op basis van de resultaten wordt een besluit genomen over een MER.
- 5 West-Overijssel gaat de samenwerking verder vormgeven op basis van het "opgavegericht werken".
- 6 West-Overijssel zet zich gezamenlijk in voor een lobby op betaalbaarheid en governance op basis van het organisatiemodel opgavegericht werken.

### **Toetsing**

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

## **4.4 Gemeentelijk beleid**

### **4.4.1 Omgevingsvisie Deventer**

Op 18 december 2019 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. De Omgevingsvisie is een richtinggevend koersdocument binnen de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente. In de afgelopen jaren is er veel veranderd binnen het fysiek ruimtelijke domein, denk aan demografische ontwikkelingen, klimaat en energietransitie en een toenemende en veranderende mobiliteit. Het werken met oude statische structuurplannen wordt verruild door een dynamische Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie van Deventer is in samenwerking met verschillende stakeholders tot stand gekomen en biedt een handelingsperspectief voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Daarnaast toont de Omgevingsvisie de ambities en ontwikkelrichtingen op maatschappelijke thema's voor de verschillende deelgebieden binnen de stad, het buitengebied en alle dorpen.

De belangrijkste en urgentste opgaven zijn:

- 1 Het 'noaberschap' de inclusiviteit meegeven die de gemeente beoogd; iedereen telt mee, iedereen doet mee;
- 2 Innovatiever zijn dan ooit tevoren; een slimme, schone economie in leren en werken;
- 3 Verduurzaming op met name de thema's energie en klimaat.

In de Omgevingsvisie is Schalkhaar apart behandeld als dorpskern. Het voornemen bestaat om Schalkhaar binnen de huidige bebouwingsgrenzen door te ontwikkelen en de dorpsranden zoveel mogelijk te beschermen. Tot slot worden de gronden van het besluitgebied gekenmerkt als een gebied voor rustig wonen.

### **Toetsing**

Het woningbouwprogramma bestaat uit 4 rijwoningen en 8 twee-onder-één-kapwoningen die allemaal (op termijn) levensloopbestendig worden ingericht. De woningen zijn zeer geschikt voor ouderen en andere kleinere huishoudensgroepen en sluiten daarmee aan bij de behoefte binnen de gemeente. Daarnaast sluit onderhavig project aan op het voornemen om nieuwe ontwikkelingen binnen de bestaande bebouwingsgrenzen te realiseren. Door een verouderde zorglocatie te herontwikkelen wordt hier invulling aangegeven. Verder blijft het bestaande groene karakter van het perceel zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt, waarmee wordt ingespeeld op klimaatadaptatie en biodiversiteit. Ten slotte worden de woningen losgekoppeld van het gas en zullen de woningen voldoen aan de nieuwste BENG-normen, waardoor het project tevens in lijn is met de wensen van de gemeente op het gebied van energie. Gezien het bovenstaande, sluit het project aan op de ambities uit de gemeentelijke omgevingsvisie.



#### **4.4.2 Woonvisie Deventer 2018**

Op 7 februari 2018 is de Woonvisie Deventer 2018 vastgesteld. In de woonvisie wordt beschreven waar het woonbeleid zich de komende jaren op richt. Het geeft de ambities en de belangrijkste opgaven weer.

Woningen dienen aan te sluiten bij de wens van bewoners en wijken, dorpen en duurzame woningen dienen in de toekomst te voorzien in de behoefte. Met (nieuwe) bijzondere woonmilieus en aantrekkelijke, duurzame en levensloopbestendige woningen, voor de verschillende inkomens binnen de gemeente, wordt Deventer als woongemeente versterkt. Binnen 10 jaar dienen daarom 3.000 woningen te worden toegevoegd.

Tevens is de leefbaarheid in woonbuurten een belangrijke opgave de komende jaren. De gemeente wenst dat alle inwoners prettig in hun wijk of dorp kunnen wonen. Hierbij wordt gestreefd naar een gemengde bevolkingssamenstelling en een gevarieerd woningaanbod. Tevens dienen herkenbaarheid en identiteit van de buurt vergroot te worden, om de sociale binding te versterken. Er wordt verwacht dat inwoners zoveel mogelijk zelfredzaam zijn en naar vermogen meedoen in de samenleving. Zorg en begeleiding worden naar de bewoner toe gebracht, zodat deze zo lang mogelijk zelfstandig thuis kan wonen, en er wordt voor meerdere levensfasen gebouwd. Dit kan met de juiste woning en in de juiste woonomgeving, met een schone, opgeruimde, veilige en toegankelijke inrichting van woonbuurten en de openbare ruimte. Ontwikkelingen dienen daarom bij te dragen aan de leefbaarheid in de samenleving. De gemeente nodigt dan ook uit tot bewonersinitiatieven, gericht op het versterken van de sociale cohesie, langer zelfstandig wonen en leefbaarheid.

##### ***Toetsing***

Onderhavig project voorziet in de sloop van een verouderd zorggebouw om plaats te maken voor de realisatie van 12 duurzame, levensloopbestendige woningen. Derhalve is het project in lijn met het gegeven in de Woonvisie 2018. Zo wenst de gemeente om in de toekomst flexibel op de vergrijzing te kunnen inspelen, door bij het ontwikkelen van nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt bouwen. De woningen moeten voor meerdere levensfasen geschikt of eenvoudig geschikt te maken zijn. Daarnaast draagt het project bij aan een verbeterde leefbaarheid door de sloop van een verouderd zorggebouw in een bestaande woonwijk, waar een woonfunctie tevens passend is.

#### **4.4.3 Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen**

In het kader van het gemeentelijke traject 'Wonen en Voorzieningen' is de woningbouwopgave voor de dorpen nader uitgewerkt. Eind 2021 heeft de gemeenteraad de 'Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen vastgesteld'.

De woningbouwopgave voor Schalkhaar is gericht op het beter in balans brengen van het aanbod in het dorp. Er is met name extra woningbouw voor ouderen nodig zodat zij in Schalkhaar naar een geschikte woning kunnen doorstromen en zo er

een woning vrijkomt voor starters. Woningbouw voor starters is achtergebleven en jongeren hebben wat minder kans om te starten in het dorp.

De zorgvraag van ouderen neemt toe, maar het aanbod woonzorg groeit niet, zij moeten in een eigen woning blijven of verhuizen naar een geschikte woning. Op inbreidingslocaties in en rond het centrum van Schalkhaar, zou meer van dergelijk aanbod gerealiseerd moeten worden. Daarnaast is er de wens om ruimte te geven aan initiatieven van senioren die gezamenlijk een levensloopgeschikt, dorps woonproject willen ontwikkelen met grondgebonden wonen.

### **Toetsing**

Met een gevarieerd programma bestaande uit rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen met een levensloopbestendig karakter, draagt het plan bij aan de wens om mensen meer ruimte en gevarieerder aanbod aan te bieden op de woningmarkt. Ook past de opgave binnen de kwantitatieve opgave van 3.000 woningen tot en met 2026.

De te realiseren woningen zijn voornamelijk gericht op ouderen en starters en worden gedeeltelijk levensloopbestendig ingericht. Hiermee wordt expliciet uitvoering gegeven aan de gewenste richting voor woningbouwontwikkeling van Schalkhaar zoals verwoord in de 'Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen'. Daarnaast neemt door het realiseren van de 12 woningen het aanbod van woningen voor ouderen toe waarmee voorliggend voornemen bijdraagt aan doorstroming. Hiermee komen woningen vrij voor starters. Het plan is daarom in lijn met doelstellingen van de Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen.

#### **4.4.4 Groenbeleidsplan**

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

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

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

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

### **Toetsing**

Het besluitgebied is op de ambitiekaart aangewezen als een gebied voor het versterken van de stedelijke groenstructuur. Door versterking ontstaan, naast een compacte stedelijkheid, 'robuuste groene kwaliteiten met toekomstwaarde en veel mogelijkheden voor functiecombinaties op het gebied van rood (bebouwing), groen, water, ecologie en recreatie'. Met voorliggend project worden de bestaande groene kwaliteiten zoveel mogelijk behouden. Het stedenbouwkundig ontwerp is ontstaan met de hulp van een bomeneffectanalyse, zodat zo veel mogelijk groen ter plaatse behouden kan blijven. De meeste bomen bevinden zich in het zuidoostelijke deel van het besluitgebied. Om deze bomen te behouden is in het stedenbouwkundig ontwerp een groen hof ingepast die volledig groen zal worden ingericht. Daarnaast is rekening gehouden met de groenstructuur die binnen de wijk aanwezig is, zo zullen de grasbermen die kenmerkend zijn de voor omliggende straten in het besluitgebied worden doorgetrokken. Op deze manier wordt de groenstructuur binnen het besluitgebied zo veel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt. Hierdoor wordt geacht dat voldoende rekening wordt gehouden met de groenstructuur binnen het besluitgebied.

#### **4.4.5 Conclusie**

Het voorgenomen project is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

# 5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

## 5.1 Cultuurhistorie en landschappelijk waarden

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect cultuurhistorie en landschappelijk waarden. Hierbij wordt gekeken naar de aanwezigheid van monumentale gebouwen, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen

### 5.1.1 Wettelijk kader

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, (voorbeschermd) Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumenten-activiteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

### 5.1.2 Beoordeling

Binnen en in de directe omgeving van het besluitgebied bevindt zich geen monumentale bebouwing. Zoals in paragraaf 2.1 beschreven bestaat het besluitgebied momenteel uit een zorglocatie waar industrieel werk wordt uitgevoerd door mensen met een verstandelijke beperking. Het gebouw is na de oorlog gebouwd en heeft geen cultuurhistorische waarde. Met voorliggend project wordt wel rekening gehouden met de aanwezige groenstructuren en het behouden van een soortgelijke aard en schaal van de huidige bebouwing. Dit tezamen maakt dat voorliggende ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in en rondom het besluitgebied aantast.

### 5.1.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor cultuurhistorie en landschappelijke waarden.

### 5.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

## 5.2 Welstand

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect welstand. Hierbij wordt de welstandsnota van de gemeente Deventer als kader geïntroduceerd.

### 5.2.1 Kaders

Bij nieuwbouw of verbouw beoordeelt de gemeente met een welstandstoets of het bouwwerk past in de omgeving. De regels voor een welstandstoets zijn opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van de bruidsschat. Daarmee maken deze regels deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Met de welstandstoets beoordeelt de gemeente of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Daarnaast geldt specifiek voor de welstandsnota overgangsrecht. Hierdoor is de welstandsnota een beleidsregel geworden, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

In de welstandsnota staan beleidsregels die de gemeente toepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Ook zijn er gemeenten die bepaalde gebieden hebben aangewezen, die welstandsvrij zijn. Er vindt in deze gebieden dan geen welstandstoets plaats.

#### ***Welstandsnota Deventer***

De gemeente Deventer heeft een welstandsnota opgesteld. Hierin staat kort en bondig aan welke eisen bouwprojecten in Deventer moeten voldoen. De regels in de welstandsnota zijn er om Deventer mooi en leefbaar te houden en de uitstraling van iedere wijk te bewaren. Deventer is opgedeeld in verscheidene gebieden, de ontwikkelingslocatie is gelegen in het gebied 'Stempel Stedenbouw - traditionele blokverkeveling'. De navolgende afbeelding geeft een overzicht van de criteria binnen dit gebied.

<b>Laagbouw</b>
<b>Plaatsing</b>
- Met <u>representatieve zijde</u> naar de weg;
- In de <u>rooilijn</u> ;
<b>Vorm</b>
- Eenvoudige <u>hoofdvorm</u> ;
- Seriematige bebouwing: kapvorm en <u>nokrichting</u> identiek aan <u>bouwblok</u> ;
- Geen <u>blinde</u> gevels langs straten of openbare ruimte;
- Hoofdentree in de voor- of zijkant;
- Herhaling van de <u>gevelindeling</u> ;
<b>Materiaalgebruik</b>
<b>Dak</b>
- Pannen;
- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende <u>bouwblok</u> ;
<b>Kleurgebruik</b>
<b>Gevels</b>
- Geen felle kleuren;
<b>Dak</b>
- Overeenkomstig <u>bouwblok</u> ;

#### Algemeen

- Ontwerpseries herkenbaar houden.
- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen;
- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

#### Reclame

Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klikk u hier voor de reclamecriteria.

*Criteria stempel stedenbouw - traditionele blokverkeveling (bron: Welstandsnota Deventer)*

### 5.2.2 Beoordeling

Binnen het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de criteria die gelden voor laagbouw het gebied 'Stempel Stedenbouw - traditionele blokverkeveling'. Zo worden de woningen met de representatieve zijde naar de weg geplaatst in lijn met de bestaande rooilijn. Ook wordt seriematige bebouwing toegepast in het project en is gekozen voor een eenvoudige hoofdvorm. Het stedenbouwkundig ontwerp is nader toegelicht in paragraaf 2.2 van deze motivering. Hieruit blijkt dat het project voldoet aan de criteria uit de welstandsnota van Deventer.

### 5.2.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor welstand.

### 5.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

## 5.3 Omgevingskwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect omgevingskwaliteit. Onderdelen die bijdragen aan een goed omgevingskwaliteit zijn het stedenbouwkundige plan, architectuur, natuur en landschap.

### 5.3.1 Wettelijk kader

Een goede omgevingskwaliteit is een van de centrale doelstellingen van de Omgevingswet (artikel 1.3). De Omgevingswet legt zowel initiatiefnemers als overheden

een zorgplicht op voor verbetering van de omgevingskwaliteit. Om de omgevingskwaliteit te waarborgen zijn gemeenten verplicht dit aspect op te nemen in het omgevingsplan. Initiatiefnemers moeten het aspect opnemen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Er is geen heldere definitie van het begrip omgevingskwaliteit. Onderdelen die bijdragen aan een goed omgevingskwaliteit zijn het stedenbouwkundige plan, architectuur, natuur en landschap. Wanneer deze losse aspecten kwaliteit hebben leidt dat tot 'omgevingskwaliteit'. De gemeente is op basis van de artikelen 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet verplicht dit aspect mee te nemen bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (etfal). De gemeente is vrij om dit te doen door middel van beleid of door regels. Of het aspect omgevingskwaliteit getoetst moet worden aan het omgevingsplan of aan de omgevingsvisie is daarom afhankelijk van de keuze van de gemeente.

### **5.3.2 Beoordeling**

Het stedenbouwkundig ontwerp is nader toegelicht in paragraaf 2.2 van deze motivering. Met het stedenbouwkundig ontwerp is aansluiting gezocht op de omliggende ruimtelijke en bebouwingsstructuren en is aandacht voor het inpassen van bestaande waardevolle groenelementen en het toevoegen van nieuwe groenstructuren. Het project draagt op deze wijze bij aan ruimtelijk kwaliteit.

### **5.3.3 Conclusie**

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor omgevingskwaliteit.

### **5.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan**

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

## **5.4 Archeologie**

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect archeologie. Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Het archeologiebeleid van Deventer vormt het uitgangspunt voor op te stellen omgevingsplannen in de gemeente Deventer

### **5.4.1 Wettelijk kader**

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De Omgevingswet schrijft voor dat het aspect archeologie een plek heeft in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is vastgesteld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. In beginsel moet de gemeente aan projecten kleiner dan 100 m<sup>2</sup> vrijstelling verlenen van de verplichting tot archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 4 Bkl). Met een inhoudelijke onderbouwing kan de gemeente echter afwijken van deze vrijstellingsgrens.

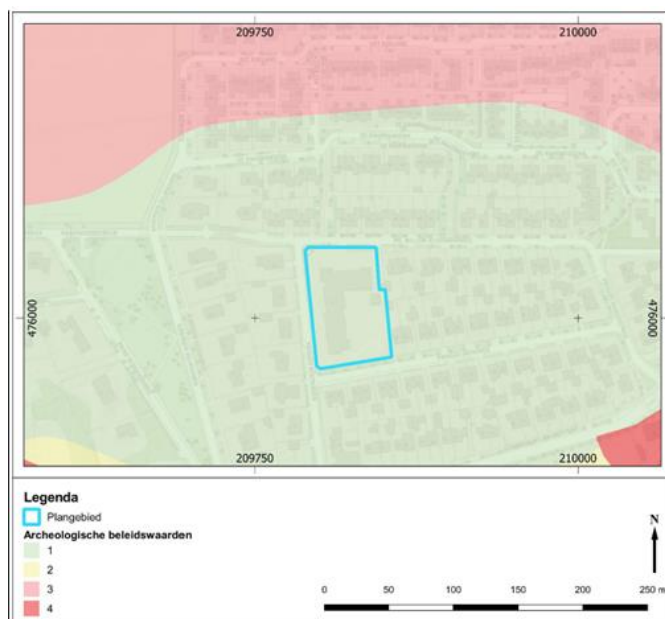
De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid). Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde en de omgang daarmee legt de gemeente vast in het omgevingsplan (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Wanneer er een archeologische verwachtingswaarde is voor het projectgebied moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden conform de door de gemeente gestelde voorwaarden. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of vervolgonderzoek nodig is en of de bodemroerende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

#### **5.4.2 Beoordeling**

De gemeente Deventer heeft vastgesteld archeologiebeleid. Onderdeel van dit beleid is een beleidskaart. Dit beleid vormt het uitgangspunten voor op te stellen omgevingsplannen in de gemeente Deventer. Raadpleging van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (zie navolgende afbeelding) wijst uit dat het besluitgebied als gevolg van het bovenstaande een lage archeologische verwachtingswaarde kent (Waarde 1). Voor deze beleidswaarde wordt een vrijstellingsoppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> gehanteerd. Voorliggend besluitgebied is circa 5.200 m<sup>2</sup> groot en heeft daarom geen meldingsplicht.

Het grootste deel van het besluitgebied ligt in een dalvormige laagte en kent daarmee een lage verwachting voor archeologische resten. Wel is er een kans op beekgebonden archeologische resten maar de locatie hiervan is vooraf niet goed te voorspellen. In de noordwesthoek is ook sprake van een dalvormige laagte maar hier is die afgedekt met een dun plaggendek. Ook dit deel van het besluitgebied kent een lage verwachte dichtheid voor archeologische sporen maar eventuele resten zijn hier wel beschermd door een afdekkende en daarmee beschermende laag. Er zijn binnen het besluitgebied geen historische elementen bekend. De kans op archeologische waarden in het besluitgebied is gering en het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De aanwezigheid van archeologische vondsten kan echter nooit geheel worden uitgesloten.





*De ligging van het besluitgebied op de archeologische beleidskaart 2015 (bron: Gemeente Deventer).*

### 5.4.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor archeologie.

### 5.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

## 5.5 Duurzaamheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect duurzaamheid. Hierbij wordt het beleid van de gemeente Deventer op het gebied van duurzaamheid als leidraad gebruikt.

### 5.5.1 Kaders

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. Deze agenda is in april 2016 door de raad geactualiseerd, waarbij aan de 8 geformuleerde ambities een 9e ambitie m.b.t. mobiliteit is toegevoegd. De energietransitiekoers krijgt steeds meer vorm in publiek-private samenwerkingsvormen tussen burgers, bedrijfsleven, (kennis)instellingen, maatschappelijke organisaties en (mede)overheden. Het in 2015 gestarte proces rondom de Strategische Raadsagenda Duurzaamheid sluit hierop aan. In juli 2017 heeft de raad twee moties aangenomen:

- Deventer aardgasvrije gemeente ('Kom van dat gas af'): Vooruitlopend op de afschaffing van de aansluitingsverplichting per 2018, in kaart te brengen welke locaties (zowel woon- als werklocaties) met nieuwbouw in ontwikkeling komen.

Daarbij aan te geven of het inbreidings- of uitbreidingslocaties betreft. Per locatie aan te geven welke warmtevoorziening wordt beoogd. Indien gas; aan te geven of en welk alternatief mogelijk is;

- Stimuleren duurzame nieuwbouw: Verduurzaming particuliere woningbouw is een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. Bij alle woningbouwlocaties actief in te zetten op de bouw van duurzame woningen.

In 2018 moet de uitvoeringsagenda duurzame energie en de inzet op energietransitie worden geactualiseerd, waarbij o.a. de moties leidend zullen zijn. Ook in lopende beleidstrajecten als de nieuwe de Omgevingsvisie krijgt duurzaamheid een prominente rol. In de woonvisie is duurzaam bouw inmiddels als speerpunt opgenomen en is gesteld dat bij nieuwbouw aardgasloos en duurzaam bouwen het uitgangspunt is.

De sleutel om de ambities te verwezenlijken zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden. Zo hebben we een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkelt waarmee de potentie voor o.a. koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

### **5.5.2 Beoordeling**

Zoals eerder is gesteld, is er in het project niet alleen aandacht voor de beoogde woningen, maar ook voor het behouden en toevoegen van groenelementen. De groene opzet van het besluitgebied maakt dat er aandacht is voor de realisatie van een prettige en gezonde leefomgeving. Tevens doen zich hiermee kansen voor op het gebied van klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress. Tot slot geldt dat de nieuwbouwwoningen gasloos worden gebouwd en voldoen aan de nieuwste BENG-normen.

### **5.5.3 Conclusie**

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor duurzaamheid.

### **5.5.4 Uitgangspunten omgevingsplan**

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

## **5.6 Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

### 5.6.1 Wettelijk kader

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

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

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'* Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

### 5.6.2 Beoordeling

Voorliggend project voorziet in de realisatie van maximaal 12 woningen en betreft daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking<sup>2</sup>. In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het project de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

### 5.6.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor zorgvuldig ruimtegebruik.

### 5.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

---

<sup>2</sup> SAB (2024). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Prinses Beatrixweg 8, Schalkhaar. Projectnummer: 220401. 31 januari 2024.

# 6 Fysieke leefomgeving

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

## 6.1 Beschermen van de gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid;
- het bevorderen van de gezondheid.

### 6.1.1 Wettelijk kader

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

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent het vaststellen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

### 6.1.2 Beoordeling

Het project betreft een sloop-nieuwbouwontwikkeling waarbij een verouderd zorggebouw wordt gesloopt ten behoeve van een nieuwe definitieve functie in de vorm van woningbouw. In de volgende paragrafen wordt het plan getoetst aan de aspecten luchtkwaliteit, geur, trillingen en geluid. In deze paragrafen is geconcludeerd dat in het plangebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- Wat betreft geluid zijn er geen overschrijdingen van de standaardwaarde;
- Het besluitgebied ligt buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven met betrekking tot geluid. In het besluitgebied is hierdoor geen geluidhinder van milieubelastende activiteiten te verwachten;

- In het besluitgebied is geen trillinghinder van de nabij gelegen spoorlijn te verwachten;
- In het besluitgebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een goede luchtkwaliteit;
- In het besluitgebied zijn slechts lichte verontreinigen aangetroffen in de bodem, de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem is geschikt voor toekomstig gebruik van de locatie;
- In de omgeving van het besluitgebied liggen geen geurproducerende functies, er is derhalve geen geurhinder te verwachten ter plaatse van het besluitgebied.

Verder is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor groenstructuren en bevindt het project zich binnen een rustige woonwijk nabij Park Braband. Dit zorgt ervoor dat de toekomstig inwoners kunnen verblijven in een groene omgeving en dat voorzieningen die bewegen stimuleren binnen handbereik zijn.

### **6.1.3 Conclusie**

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor gezondheid.

### **6.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan**

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

## **6.2 Milieueffectrapportage**

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

### **6.2.1 Wettelijk kader**

Een plan-milieueffectrapport is een milieueffectrapport (MER) bij een vast te stellen plan. De procedure die hierbij hoort, heet de plan-milieueffectrapportage (m.e.r.). In een aantal situaties is het verplicht een plan-mer-beoordeling te doen.

Er gelden twee eisen voor de plan-mer-plicht. De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan (art. 16.34, eerste lid Ow). Een (wijziging van het) omgevingsplan is zo'n plan. De tweede eis is dat het plan een kader vormt voor besluiten voor mer-(beoordelings)plichtige projecten (art. 16.36 Ow). De mer-(beoordelings)plichtige projecten staan in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Er moet ook een plan-mer worden doorlopen als voor het plan een passende beoordeling voor natuur moet worden gemaakt (art. 16.36 lid 2 Ow). Dit is het geval wanneer een plan mogelijk significante negatieve gevolgen kan hebben voor een Natura 2000 gebied. Daar geldt echter een uitzondering op. Artikel 3, lid 3 smb-richtlijn biedt de mogelijkheid van een plan-mer-beoordeling, ook als een passende

beoordeling nodig is. Het plan moet dan wel aan voorwaarden voldoen, namelijk kleine gebieden op lokaal niveau of kleine wijzigingen. Als uit de passende beoordeling blijkt dat er geen significant negatieve gevolgen zijn, en er ook geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn, is een plan-mer niet verplicht.

Bij een plan-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het plan aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-milieueffectrapportage en er moet een milieueffectrapport worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-milieueffectrapportage nodig en er wordt geen milieueffectrapport gemaakt.

Een plan-mer-beoordeling kan aan de orde zijn in twee situaties:

- Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit. Dan moet een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd.
- Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben. Maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan.

Het bevoegd gezag voor een omgevingsplan beoordeelt of sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

### **6.2.2 Beoordeling**

Onderhavig project betreft een woningbouwontwikkeling in het noordwesten van de kern Schalkhaar. Het project voorziet in totaal in maximaal 12 grondgebonden woningen. De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Omgevingsbesluit beschouwd.

Derhalve is er een m.e.r.-beoordeling<sup>3</sup> uitgevoerd waarin is beoordeeld of de activiteit aanzienlijke milieugevolgen kan hebben. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project, die zouden kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten. De conclusie is dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

### **6.2.3 Conclusie**

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Voor dit project bestaat geen plan-mer-plicht. Voor dit project is wel een plan-mer-beoordeling nodig. Uit de mer-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten en er geen plan-mer nodig is.

---

<sup>3</sup> SAB (2024). M.e.r.-beoordeling Prinses Beatrixweg 8, Schalkhaar. Projectnummer: 220401. 12 februari 2024.

#### 6.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

### 6.3 Geluid door activiteiten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.).

#### 6.3.1 Wettelijk kader

##### *Algemeen*

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen, zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een ongecontroleerde groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

##### *Geluidproductieplafonds*

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In artikel 5.78b van het Bkl en Bijlage VIII Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

##### *Geluidsgevoelige gebouwen*

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van





### **Geluid door activiteiten**

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan is het tevens noodzakelijk om de geluidsbelasting vanwege activiteiten te onderzoeken. Hierbij geldt dat getoetst moet worden aan de standaard- en grenswaarden zoals omschreven in het permanente omgevingsplan of - indien dat nog niet aanwezig is - de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65 en 5.66). In mei 2019 is door de VNG de handreiking milieuzonering Nieuwe stijl gepubliceerd, waarmee wordt voorgesorteerd op de verbrede reikwijdte en beoordelingssystematiek bij ruimtelijke plannen onder de Omgevingswet. Deze handreiking vervangt t.z.t. de VNG-handreiking 2009. In paragraaf 1.4 van de milieuzonering nieuwe stijl is aangegeven, dat voor zover de huidige bestemmingsplannen nog van kracht zijn (dit geldt ook voor omgevingsplannen van rechtswege), bij inpassing van een (bedrijf-) activiteit de huidige systematiek (VNG 2009) nog van kracht blijft. Voor (de beoordeling van) dit plan wordt daarom nog gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Hierin is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen, op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt.

De dichtstbijzijnde geluidbelastende functie is een kantoor aan de Prinses Beatrixweg 2. Deze ligt op circa 70 meter afstand van het besluitgebied. De grootste richtafstand voor een kantoorgebouw bedraagt 10 meter, wat betekent dat de voorgenomen ontwikkeling ruim buiten de grootste richtafstand van het kantoorgebouw ligt. Daarnaast zijn er binnen de woonwijk enkele aan huis verbonden bedrijven aanwezig die vallen binnen milieu categorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op circa 70 meter van het besluitgebied, wat betekent dat de voorgenomen ontwikkeling wederom ruim buiten de grootste richtafstand van het bedrijf is gelegen. Om die reden kan gesteld worden dat in het besluitgebied sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### **6.3.3 Conclusie**

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geluid.

#### **6.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan**

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

### **6.4 Kwaliteit van buitenlucht**

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

#### **6.4.1 Wettelijk kader**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl.

Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt daarom niet meer overal plaats. Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden.

#### *Aandachtsgebieden*

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en/of fijnstof (PM<sub>10</sub>). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. De gemeente Deventer valt daar niet onder.

#### *Niet in betekende mate (NIBM)*

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig, ook niet in de aandachtsgebieden. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl. volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

- 1 Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- 2 Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of

een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

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

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

#### 6.4.2 Beoordeling

Dit project voorziet in de realisatie van maximaal 12 woningen. Het project draagt daarom 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Raadpleging van de CIMLK-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. Dit is weergegeven in de onderstaande tabel.

<b>Kenmerk</b>	<b>Achtergrondconcentratie (2022)</b>	<b>Grenswaarde</b>
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	10,8 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>
Fijnstof (PM <sub>10</sub> )	16,0 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>
Zeer fijnstof (PM <sub>2,5</sub> )	8,7 µg/m <sup>3</sup>	25 µg/m <sup>3</sup>

*Stikstofdioxide en (zeer) fijnstof huidige situatie (bron: CIMLK)*

De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Bkl als vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

#### 6.4.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor luchtkwaliteit.

#### 6.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

### 6.5 Geur

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

#### 6.5.1 Wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. De instructieregels van het Bkl, opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 voor geur, zijn gericht

op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in de wet opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringstechnische werken (rwzi), het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en andere agrarische activiteiten.

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

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen ook bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan.

### **6.5.2 Beoordeling**

Met voorliggend project is sprake van de realisatie van nieuwe geurgevoelige functies in de vorm van woningen. Om te bepalen of ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient een beschouwing van alle veehouderijen met dieren met een wettelijk vastgestelde geuremissiefactor binnen een straal van 1 km rond het plan te worden meegenomen en voorts de IPPC-bedrijven en veehouderijen met een aanmerkelijke geuremissie binnen 2 kilometer. Binnen 2 kilometer van het besluitgebied liggen 6 veehouderijen met geuremissie. Gezien de afstand en geuruitstoot van deze veehouderijen blijft de geurimmissie naar verwachting beneden de geurnorm van 3 oudeur (er is hier sprake van een concentratiegebied). Daarnaast is in de huidige situatie al sprake van een geurgevoelig gebouw en wordt het gehele besluitgebied ingesloten door geurgevoelige objecten. Daarom kan worden geconcludeerd dat geen van de veehouderijen in de omgeving worden beperkt door de voorliggende ontwikkeling. Daarnaast kan men vanwege de ligging binnen bestaand stedelijk gebied ervan uitgaan dat ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar geurbelasting.

Verder liggen in de nabijheid van het plangebied geen andere bedrijven die geurhinder veroorzaken. De ontwikkeling zelf (woningbouw) is ook geen geur belastende activiteit.

### **6.5.3 Conclusie**

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geur.

### **6.5.4 Uitgangspunten omgevingsplan**

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

## **6.6 Bodemkwaliteit**

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

### **6.6.1 Wettelijk kader**

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

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

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

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

Totdat de gemeente invulling heeft gegeven aan deze instructieregel, geldt artikel 22.30 van de bruidsschat. Dit artikel regelt dat de toelaatbare kwaliteit gelijk is aan

de interventiewaarde bodemkwaliteit, in een omvang van een bodemvolume van meer dan 25 m<sup>3</sup>. Voor asbest geldt geen volumecriterium.

Bij overschrijding van deze waarden moet de initiatiefnemer sanerende of andere beschermende maatregelen nemen.

### 6.6.2 Beoordeling

Vanwege de realisatie van bodemgevoelige objecten in de vorm van een woningen is er een verkennend bodemonderzoek<sup>4</sup> conform de NEN 5740 uitgevoerd. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 5.200 m<sup>2</sup> en is momenteel in gebruik als zorglocatie. Het terrein is deels bebouwd. Het onbebouwde terrein is deels onverhard en deels verhard met klinkers.

Aan de hand van de beschikbare historische gegevens is het onderzoek uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie: ONV (onverdachte locatie). Het onderzochte terrein heeft een oppervlakte van circa 5.200 m<sup>2</sup>. Verdeeld over het terrein zijn 16 boringen verricht, te weten:

- 12 boringen tot 0,5 m-mv;
- 3 boringen tot 2,0 m-mv;
- 1 boring met peilbuis tot 2,0 m-mv.

Er zijn 2 grondmengmonsters van de bovengrond en 2 grondmengmonsters van de ondergrond onderzocht op het NEN-grondpakket. Het grondwater is geanalyseerd op het NEN-grondwaterpakket.

Door middel van het uitgevoerde onderzoek is inzicht verkregen in de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. De bovengrond is licht verontreinigd met PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met PCB en lood. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium gemeten.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese “niet verdachte locatie” strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieu-hygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het huidig c.q. toekomstig gebruik van de locatie.

### 6.6.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor bodemkwaliteit.

---

<sup>4</sup> SGS Search (2023). Verkennend bodemonderzoek Prinses Beatrixweg 8, Schalkhaar. Projectnummer: 25.2000646.1. 18 februari 2021.

#### 6.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

### 6.7 Omgevingsveiligheid

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

#### 6.7.1 Wettelijk kader

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

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

Het betreft de volgende activiteiten:

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

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

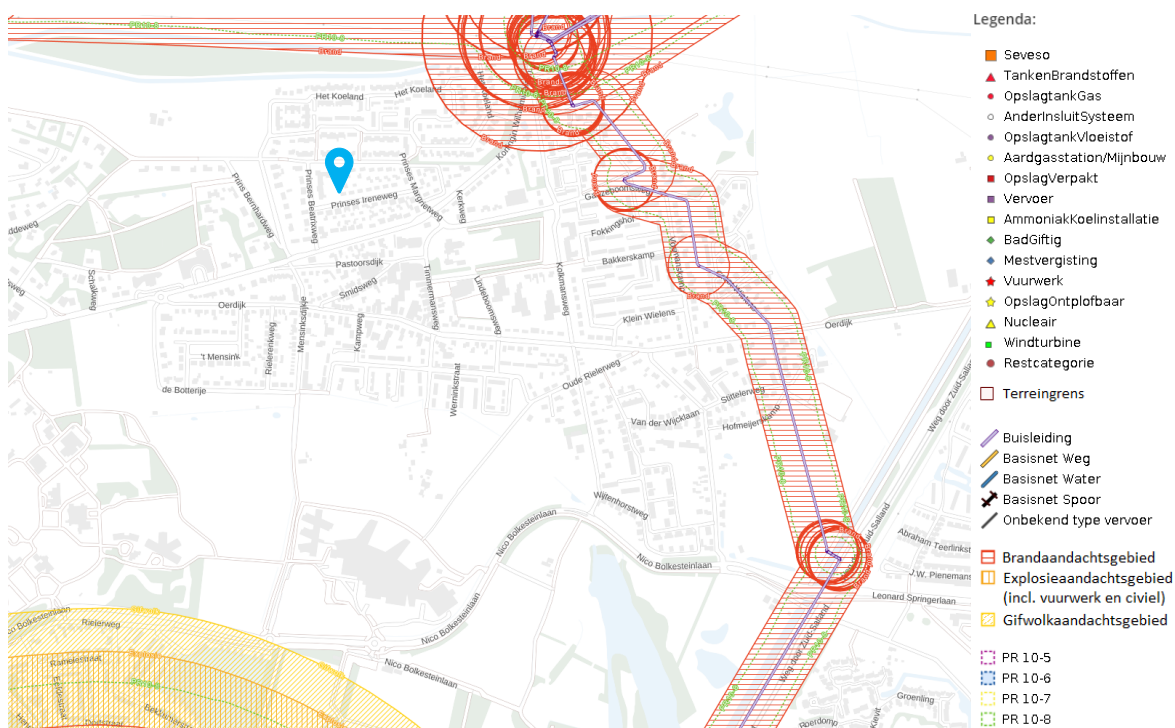
In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

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

### 6.7.2 Beoordeling

De voorgenumen ontwikkeling voorziet niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het aspect omgevingsveiligheid. Wel worden er met dit project nieuwe kwetsbare gebouwen toegevoegd en dient gekeken te worden of dit eventueel van invloed is op nabijgelegen risicovolle activiteiten. Het besluitgebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van een inrichting, buisleiding en transportroute met een omgevingsveiligheidsrisico. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van het project. Ten aanzien van het groepsrisico ligt het project ook niet in het brand-, gifwolk- of explosie aandachtsg gebied van een buisleiding of het nabijgelegen spoorwegtraject Almelo - Deventer. Dit is te zien op de onderstaande kaart. Onderzoek op het gebied van omgevingsveiligheid is niet noodzakelijk.



Veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten besluitgebied aangegeven met blauwe pointer (bron: Atlas Leefomgeving, geraadpleegd: 07-02-204)

### 6.7.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor omgevingsveiligheid.



#### 6.7.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

### 6.8 Ecologie

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening wordt gehouden met ecologie bij de activiteit. Gedoeld wordt op het waarborgen van de soorten- en gebiedsbescherming binnen en rondom het besluitgebied.

#### 6.8.1 Wettelijk kader

##### *Soortenbescherming*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van *flora-en fauna-activiteiten*. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- 1 er soorten aanwezig zijn;
- 2 welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

##### *Gebiedsbescherming*

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en

Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als 'Natura 2000-activiteit'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

### 6.8.2 Beoordeling

Voor voorliggend besluitgebied is een QuickScan natuur<sup>5</sup> uitgevoerd. In deze QuickScan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan of afwezig zijn in het besluitgebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die gepland is mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het besluitgebied.

#### *Gebiedsbescherming*

Uit de QuickScan volgt dat Natura 2000-gebied 'Rijntakken' in de directe omgeving van het besluitgebied ligt, namelijk op circa 3,2 kilometer afstand. In dit Natura 2000-gebied zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermistende werking van stikstofdepositie. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie<sup>6</sup> uitgevoerd waarin de mogelijke effecten van de ontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden zijn onderzocht. In het onderzoek zijn zowel de aanlegfase als gebruiksfase onderzocht. Uit het onderzoek volgt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Omdat negatieve effecten zijn uit te sluiten is een nadere beoordeling, in de vorm van een passende beoordeling, niet nodig.

Daarnaast ligt het besluitgebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuurzones. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het project dan ook niet in de weg.

---

<sup>5</sup> Veldbiologische werken (2022). QuickScan Wet Natuurbescherming. Prinses Beatrixweg te Schalkhaar. Rapportnummer: VBW t 2022-32 r. 8 juni 2022.

<sup>6</sup> SAB (2024). Onderzoek stikstofdepositie Prinses Beatrixweg 8, Schalkhaar. Projectnummer: 220401. 9 februari 2024.

Ten slotte vallen redelijkerwijs geen effecten te verwachten die van invloed zijn op de bosstrook langs de Zandwetering ten noorden van het besluitgebied, gezien de aard en omvang van de voorgenomen ingreep. Het besluitgebied is van deze bosstrook gescheiden door een woonwijk. De doelstellingen van de Provinciale natuurvisie of anderszins Provinciaal natuurbeleid zal bij verwezenlijking van de voorgenomen ingreep niet negatief worden beïnvloed.

#### *Soortenbescherming*

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Omgevingswet en de Omgevingsvisie en -verordening Provincie Overijssel, blijkt dat de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden wetsovertredend kunnen zijn t.a.v. rode eekhoorn, vlermuizen, egel, gierzwaluw en/of huismussen/ringmussen. Er wordt daarom aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van deze soorten.

Voor andere soortgroepen valt het redelijkerwijs uit te sluiten dat de geplande ingreep een overtreding vormt t.a.v. de Omgevingswet dan wel de Omgevingsvisie en -verordening Provincie Overijssel, mits wordt voldaan aan de in de rapportage beschreven voorwaarden. Er zijn geen strikte tegenstrijdigheden geconstateerd tussen realisatie van de voorgenomen activiteiten binnen het besluitgebied en de Omgevingsvisie en -verordening Provincie Overijssel.

#### *Houtopstanden*

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Omgevingswet van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor het beoogde project.

### **6.8.3 Conclusie**

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Er wordt aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd om te kijken of het besluit voldoet aan de kaders voor ecologie.

### **6.8.4 Uitgangspunten omgevingsplan**

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

## **6.9 Trillingen**

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

### **6.9.1 Wettelijk kader**

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

Geacht wordt in een omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in de in artikel 5.87 Bkl opgenomen standaardwaarden voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimten en de in artikel 5.87a Bkl opgenomen standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten.

Onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan het omgevingsplan een hogere grenswaarde bevatten, mits de grenswaarden niet worden overschreden. Lagere waarden zijn ook mogelijk. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan ook meer trilling worden toegestaan dan de grenswaarden.

#### **6.9.2 Beoordeling**

Met voorliggend project is sprake van de realisatie van nieuwe trillinggevoelige gebouwen in de vorm van woningen. De ontwikkelingslocatie ligt op ca. 1.300 m van de spoorlijn Almelo - Deventer en valt daarmee ruim buiten de 100 m waarbinnen trillingshinder door spoor getoetst dient te worden. De nieuwbouwlocatie zal geen trillingshinder ondervinden van de spoorlijn. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie geen milieubelastende activiteiten met een trillingsemissie.

#### **6.9.3 Conclusie**

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor trillingen.

#### **6.9.4 Uitgangspunten omgevingsplan**

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

### **6.10 Ontplobbare oorlogsresten**

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect ontplobbare oorlogsresten.

#### **6.10.1 Wettelijk kader**

In en nabij het besluitgebied hebben gedurende de Tweede Wereldoorlog diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden. Omdat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling bouw- en aanlegactiviteiten plaatsvinden waarbij grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, wordt geadviseerd onderzoek te doen naar de eventuele aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten c.q. conventionele explosieven.

### 6.10.2 Beoordeling

Op basis van de gegevens van het gemeentedeekkende vooronderzoek blijkt dat het besluitgebied in een gebied ligt dat verdacht is op diverse hoofdsorten ontplofbare oorlogsresten, namelijk geschutmunitie, gevechtsveld-munitie, mijnen, raketten en afwerpmunitie. Om die reden is een adviesnotitie<sup>7</sup> opgesteld om op basis van archiefstukken en indicaties waargenomen op historische luchtfoto's een verdere afbakening van de risico's op aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in het besluitgebied te krijgen.

De woonwijk waarbinnen het besluitgebied ligt, is compleet naoorlogs gerealiseerd. Bij de realisatie van de woonwijk zijn diverse ontplofbare oorlogsresten aangetroffen en geruimd. Opgemerkt wordt dat bij een deel van de ruimlocaties in de nabije omgeving uiteindelijk geen ontplofbare oorlogsresten zijn aangetroffen. Het huidige gebouw binnen het besluitgebied is gebouwd in 1976 en voor zover bekend zijn bij de bouw destijds geen ontplofbare oorlogsresten aangetroffen.

Redelijkerwijs mag worden aangenomen dat binnen de contour van de huidige bebouwing geen ontplofbare oorlogsresten meer aanwezig zijn; indien deze aanwezig waren dan zouden deze tijdens de bouw in 1976 zijn aangetroffen. Ook bij eventuele dieper gelegen afwerpmunitie of raketten wordt verwacht dat het inslagpunt hiervan destijds zal zijn waargenomen en dat deze grond bij het bouwrijp maken van de locatie is vergraven. Ook wordt gesteld dat van het overige deel van de onderzoekslocatie de bovengrond tot circa 0,3 meter -mv naoorlogs is geroerd bij het bouwrijp maken en door de aanleg van (voet)paden, bestrating, parkeervakken en tuinen. De ondergrond (vanaf circa 0,3 meter -mv) buiten de huidige bebouwing lijkt niet aantoonbaar naoorlogs te zijn geroerd (met uitzondering van eventuele kabelen/of leidingsleuven).

Geadviseerd wordt om vervolgonderzoek uit te voeren, voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden ter plaatse van de gronden buiten de contour van de huidige bebouwing. Voor de rest van de werkzaamheden kan de procedure spontane vondst worden gehanteerd.

### 6.10.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden wordt het benodigde vervolgonderzoek uitgevoerd. Het besluit voldoet hiermee aan de kaders voor ontplofbare oorlogsresten.

### 6.10.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

---

<sup>7</sup> Ortago (2023). Adviesnotitie ontplofbare oorlogsresten Prinses Beatrixweg 8 in Schalkhaar. Notienummer: 218274/N01. 21 maart 2023.

## 6.11 Kabels en leidingen

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

### 6.11.1 Wettelijk kader

Bij vaststelling van een wijzigingsbesluit moet rekening worden gehouden met de bescherming van ruimtelijk relevante kabels en leidingen.

### 6.11.2 Beoordeling

In het besluitgebied zijn geen ruimtelijk relevante kabels, leidingen of straalpaden gelegen. Het aspect kabels en leidingen vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde sloop en nieuwbouw. Uiteraard zal in het kader van de graafwerkzaamheden een KLIC-melding worden gedaan.

### 6.11.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor kabels en leidingen

### 6.11.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

## 6.12 Water en watersystemen

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

### 6.12.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.3, artikel 5.37 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen in het omgevingsplan, waaronder primaire waterkeringen en grote rivieren, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het rivierbed van de grote rivieren, moeten bij het toelaten van activiteiten een aantal waarborgen worden opgenomen, gericht op het beschermen van de waterbelangen.

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

## 6.12.2 Vigerend beleid

### ***Europees beleid***

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Vooral de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

### ***Rijksbeleid***

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (2024) en Besluit activiteiten leefomgeving (2024). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

### ***Provinciaal beleid***

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

### ***Waterschap Drents Overijsselse Delta***

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost. Het algemeen bestuur van waterschap Drents Overijsselse Delta heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Drents Overijsselse Delta wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

### ***Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking***

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsprogramma (2022-2026) en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingsstructuur waarbij een aantal thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

- Veilig en klimaatbestendig
- Milieu en gezondheid
- Beleving, bewustwording en participatie

Doordat de wateragenda duidelijke thema's bevat, kunnen de waterpartners efficiënt en effectief samenwerken aan de watertaken.

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan. In het Gemeentelijk Rioleringsplan is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten (artikel 2.16, lid 1a Omgevingswet):

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- verwerking van afvloeiend hemelwater;
- de aanpak en het voorkomen van grondwaterproblemen in bebouwd gebied coördineren.

#### *Zorgplichten*

Zorgplicht stedelijk afvalwater: Onder de straat liggen door de hele gemeente honderden kilometers leidingen. Hiervoor zijn putten, straatkolken en honderden pompjes aangelegd. Het hele systeem zorgt er voor dat afvalwater bij de rioolwaterzuivering aan de Roland Holstlaan komt. Hier zorgt het waterschap voor de zuivering. Het gezuiverde water komt daarna in de IJssel. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de riolering.

Zorgplicht hemelwater: De Omgevingswet gaat ervan uit dat hemelwater schoon genoeg is om zonder zuiverende voorziening te lozen. De zorgplicht hemelwater legt de verantwoordelijkheid bij de perceelseigenaar om het hemelwater zoveel



mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen.

Zorgplicht grondwater: Volgens de wetgeving moet de gemeente voor nieuwe situaties structurele grondwaterproblemen voorkomen of beperken, voor zover dit niet onder de verantwoordelijkheid van waterschap of provincie valt. De zorgplicht grondwater benadrukt de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen voorkomen. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet kan zorgen voor voldoende ontwatering en overtollig grondwater moet afvoeren. De gemeente heeft de leiding als meerdere partijen betrokken zijn bij (dreiging van) een probleem.

Afweging waterbelang bij ruimtelijke ontwikkelingen: Naast de gemeentelijke zorgplichten heeft de gemeente nog een verantwoordelijkheid. Op basis van artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt gesteld dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Dit wordt de weging van het waterbelang genoemd.

### 6.12.3 **Beoordeling**

Zoals in voorgaande paragraaf uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Een belangrijke regeling hierbij is de weging van het waterbelang, die via het Bkl in omgevingsplannen is verankerd. In de motivering van ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het project voor de waterhuishoudkundige situatie (weging van het waterbelang).

Het doel van de weging van het waterbelang is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het project worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

#### ***Weging van het waterbelang***

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het project door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het volledige resultaat van de digitale watertoets<sup>8</sup> is opgenomen als bijlage bij deze motivering. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. Het proces van de weging van het waterbelang is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het project, onder voorwaarde van het opnemen van de

---

<sup>8</sup> Digitale watertoets (2023). Digitale Watertoets Prinses Beatrixweg 8, Schalkhaar. Aanvraagnummer: 00014692. 10 juli 2023.

standaard waterparagraaf en een overstromingsrisicoparagraaf. Hieronder wordt op deze aspecten nader ingegaan.

### **Voorkeursbeleid hemelwater waterschap Drents Overijsselse Delta**

Opgemerkt wordt dat bij de afvoer van overtollig hemelwater het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater moet worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur.

Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het besluitgebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

### **Voorkeursbeleid hemelwater gemeente Deventer**

Het Gemeentelijk Rioleringsprogramma 2022-2026 sluit aan bij het hiervoor beschreven beleid van het waterschap. Hemelwater en afvalwater worden derhalve op de erfgrans gescheiden aangeleverd. Bovendien moet hemelwater maximaal worden geïnfiltreerd op het eigen terrein. Daarom hanteert de gemeente als uitgangspunt dat de eigenaar bij nieuwbouw zorgt voor een infiltratievoorziening (bijvoorbeeld kratten of een laagte in de tuin) met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak op eigen terrein.

### ***Waterhuishoudkundige aspecten besluitgebied***

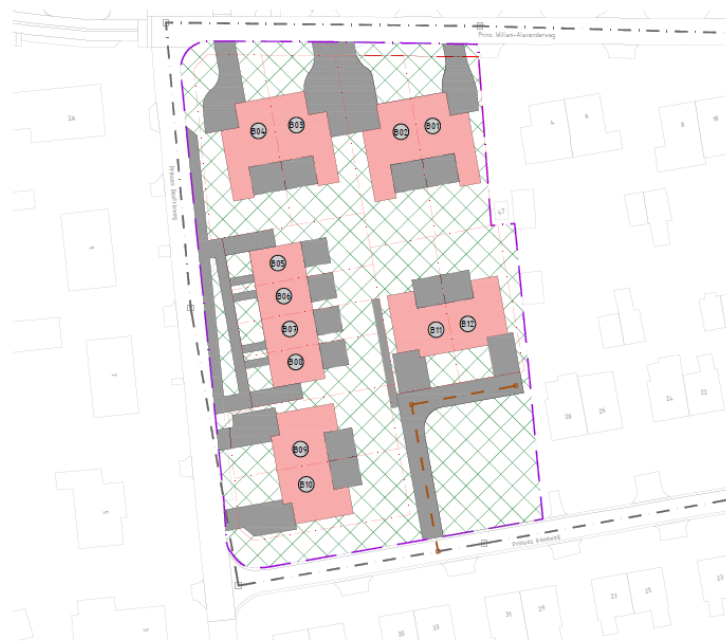
#### *Hemelwater en afvalwater*

Ten aanzien van de beoogde woningen wordt het hemelwater opgevangen en geïnfiltreerd op het eigen terrein. Om een actueel en betrouwbaar inzicht te krijgen in de doorlatendheid van de bodem en de civiele hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond is een hydrologisch en geotechnisch onderzoek<sup>9</sup> uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is een waterstructuurplan<sup>10</sup> opgesteld, die staat weergegeven op de onderstaande afbeelding. Het nieuwe plan mag de situatie niet verslechteren en als het kan verbeteren. Daarom is het belangrijk om rekening te houden met de bouwpeilen, het groen en infiltratie van regenwater op eigen terrein. In de verdere uitwerking van het plan moet dit goed onderzocht worden. Het huishoudelijk afvalwater wordt op het gemeentelijk riool aangebracht.

---

<sup>9</sup> Hunneman Milieu-Advies Raalte BV (2023). Hydrologisch en geotechnisch onderzoek aan de Prinses Beatrixweg 8 (locatie B) en de Colmschaterstraatweg 8 (locatie C) te Schalkhaar. Projectnummer: 230476/am/dh. 25 augustus 2023.

<sup>10</sup> Orbis Engineering (2023). Waterstructuurplan Ontwikkeling Pr. Beatrixweg te Schalkhaar. Projectnummer: 1211135. 25 juni 2023.



Omschrijving onderdeel	Oppervlakte	Totaal verhard oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Waarsch. termin. verharding (m <sup>2</sup> )	Waarsch. o.m. oppervl. (m <sup>2</sup> )	Bergingsruimte (mm)	Benodigde berging (m <sup>3</sup> )	% verhard oppervl.
Zf 1 kapper (001-014, 008-012)	2442	1762	770	1004	20	20,8	22%
Opbergring (001-009)	600	600	230	374	30	11,1	14%
Opbergring (001-008)	5508	486	436	0	30	0,7	1%
Totaal	8600	2748				32,6	47%

\* Nieuwe verhardingen op de locatie zijn nog niet bekend. Hiervoor is gerekend met een massen draad gelijk aan de woning met oppervlakte van 25 tot 35m<sup>2</sup>.

- Legenda**
- Globale nieuwe perceelsgrens
  - 001 Bouwnummer (concept)
  - Bestaand GWA riool
  - Nieuw GWA riool met putten, aansluiten op bestaand GWA riool
  - Werksgrens
  - Onverhard oppervlakte
  - Verhard oppervlakte
  - Bebouwing
- Totaal oppervlakte ca. 5300 m<sup>2</sup>

### Waterstructuurplan Prinses Beatrixweg 8 (bron: Orbis Engineering)

#### Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. In het project wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

#### Overstroombaar gebied

Het project ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaat het waterschap gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan. In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties,

aangepast bouwen, evacuatie routes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

#### **Overstromingsrisicoparaagraaf**

Het besluitgebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het wijzigingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen.

Door klimaatveranderingen moet meer rekening worden gehouden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparaagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddelde overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (2011), kaarten (2014) en risicobeheersplannen (22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden.

Met de nieuwe inrichting van het perceel zijn er voldoende mogelijkheden om rekening te houden met de waterveiligheid en voorzieningen te treffen voor een noodsituatie bij een overstroming. Alle percelen krijgen een eigen ontsluiting op de omliggende wegen, Prinses Ireneweg, Prinses Beatrixweg of de Prins Willem-Alexanderweg. Op deze wijze kunnen alle locaties zo snel mogelijk worden geëvacueerd.

#### **6.12.4 Conclusie**

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor water en watersysteem.

#### **6.12.5 Uitgangspunten omgevingsplan**

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

## 6.13 Wegen, verkeer en parkeren

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

### 6.13.1 Wettelijk kader

De toename aan functies zorgt voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden.

### 6.13.2 Beoordeling

#### **Verkeer**

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW, publicatie 381, van parkeerkecijfers naar parkeernomen, kecijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Gelet op de ligging van het besluitgebied aan de rand van de kern Schalkhaar worden de kecijfers voor het gebied 'rest bebouwde kom' gehanteerd. De gemeente Deventer heeft volgens het CBS de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk'.

Met onderhavig plan worden 8 twee-onder-één-kapwoningen en 4 rijwoningen gerealiseerd, derhalve is uitgegaan van de categorieën 'koop, huis, twee-onder-één-kap' en 'koop, huis, tussen/hoek'. De onderstaande tabel geeft de verkeersgeneratie weer van de beoogde nieuwbouw waarbij het getal naar boven is afgerond. Dit betreft geen verschilberekening met de huidige situatie, zo wordt de worst-case situatie berekend. Voor de toevoeging van de 12 grondgebonden woningen volgt uit de kerncijfers de volgende verkeersgeneratie:

<b>Verkeersbewegingen</b>	<b>Twee-onder-één-kapwoning (8)</b>	<b>Tussen/hoekwoning (4)</b>
Minimaal	$7,4 \times 8 = 59,2$	$6,7 \times 4 = 26,8$
Maximaal	$8,2 \times 8 = 65,6$	$7,5 \times 4 = 30,0$

Geconcludeerd wordt dat de woningen in totaal maximaal circa 96 extra verkeersbewegingen per etmaal zullen genereren. De inschatting is dat dit extra verkeer niet zal leiden tot significante veranderingen in het verkeersbeeld. Zeker niet omdat de zorglocatie ook te maken heeft met een verkeersaantrekkende werking.

### **Parkeren**

Voor het bepalen van de parkeervraag bij voorliggende nieuwbouwoontwikkeling is gekeken naar de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013. Voorliggend besluitgebied kan gekenmerkt worden als rest bebouwde kom. Net als bij het berekenen van de verkeersgeneratie wordt voor de woningen uitgegaan van de categorieën 'koop, huis, twee-onder-één-kap' en 'koop, huis, tussen/hoek'. Volgens de Nota parkeernormen dient uitgegaan te worden van een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning voor de twee-onder-één-kapwoningen en 1,8 parkeerplaatsen per woning voor de tussen/hoekwoningen. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 23,2 (8 x 2,0 + 4 x 1,8) parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in 24 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden bij de twee-onder-één kap woningen gerealiseerd in de vorm van een dubbele oprit (2 parkeerplaatsen per woning). De hoekwoningen worden voorzien van een enkele oprit (1 parkeerplaats per woning) en daarnaast worden er 6 langs parkeerplaatsen gerealiseerd aan de Prinses Beatrixweg. Op die manier kan worden voorzien in de benodigde parkeervraag.

In de regels van dit wijzigingsplan wordt de parkeernorm juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

#### **6.13.3 Conclusie**

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor verkeer en parkeren.

#### **6.13.4 Uitgangspunten omgevingsplan**

Er is vanuit het onderwerp wegen, verkeer en parkeren wel aanleiding tot het toevoegen van regels aan het omgevingsplan. De parkeernorm wordt juridisch-planologisch vastgelegd in de regels van dit wijzigingsbesluit.

### **6.14 Inrichting buitenruimte**

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

#### **6.14.1 Wettelijk kader**

Paragraaf 5.1.8 Bkl stelt dat, als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, in het omgevingsplan rekening gehouden wordt met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking. Daarnaast zijn het bevorderen van de gezondheid (o.a. speelplekken, groen), sociale veiligheid en verkeersveiligheid belangrijke onderwerpen binnen de Omgevingswet. De indeling van de buitenruimte speelt bij deze aspecten een belangrijke rol.

#### **6.14.2 Beoordeling**

Met de beoogde ontwikkeling gaat geen herinrichting van openbare buitenruimte gepaard. Wel is in het stedenbouwkundig plan veel ruimte gereserveerd voor het behouden van het bestaande groene karakter van de locatie. Het groene karakter van het gebied bevordert de gezondheid van de inwoners. Daarnaast bevindt het project zich binnen een rustige woonwijk nabij Park Braband. Dit zorgt ervoor dat voorzieningen die bewegen stimuleren binnen handbereik zijn. Verder is het project voorzien in een omgeving met een duidelijk leesbare verkeersstructuur met een relatief lage verkeersintensiteit. Hierdoor hoeft de afwezigheid van stoepen rondom de locatie geen belemmering te vormen voor personen met een functiebeperking. Zij kunnen vrijelijk gebruik maken van wegen.

#### **6.14.3 Conclusie**

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders met betrekking tot de inrichting van de openbare buitenruimte.

#### **6.14.4 Uitgangspunten omgevingsplan**

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

# 7 Beperkingengebieden

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

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

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones. Een beperkingengebied is in feite wat de (beschermings)zones onder de oude wetgeving waren en in veel gevallen omvat het beperkingengebied ook de locatie van de weg of het waterstaatswerk of object zelf.

De ontwikkelingslocatie kent geen aanleiding tot het toevoegen van een beperkingengebied.



# 8 Uitvoerbaarheid

## 8.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

### 8.1.1 Kaders

#### ***Economische uitvoerbaarheid***

Met deze planmotivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

De Memorie van motivering geeft aan dat het voldoende is om, waar nodig met onderzoek, vast te stellen dat op voorhand aannemelijk is dat de functie binnen een redelijke termijn kan worden gerealiseerd. Alleen als evident is dat een functie binnen een redelijke termijn onuitvoerbaar is, moet het toedelen daarvan achterwege blijven. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

Als bij een project op voor hand onzekerheid bestaat over bovenstaande dan is het advies nader onderzoek te doen naar de economische uitvoerbaarheid en de resultaten daarvan op te nemen in deze planmotivering.

#### ***Kostenverhaal***

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

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

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

### 8.1.2 Beoordeling

Het voorliggende project wordt volledig gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het project verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

### 8.1.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

### 8.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

## 8.2 Vergunningen en handhaving

### 8.2.1 Kaders

Planregels moeten toetsbaar en handhaafbaar zijn. Toetsing aan de regels kan preventief. Een bepaalde activiteit wordt dan in het omgevingsplan alleen toegestaan als deze vooraf aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd. Met een vergunningenstelsel kan in het omgevingsplan het college de bevoegdheid gegeven worden om af te wijken van het plan. Dit onder bepaalde in het plan opgenomen beoordelingsregels. Naast een toetsing vooraf kan ook repressief getoetst worden, dus achteraf. Dit is aan de orde als feitelijk in overtreding met de planregels wordt gehandeld. Zo nodig kan handhavend worden opgetreden.

Redenen voor preventief toetsen in de vorm van een vergunningplicht kan onder andere zijn:

- een kwalitatief omschreven planregel, die veel ruimte geeft voor beoordeling,
- de noodzaak tot (nader) onderzoek,
- de noodzaak tot inwinnen van advies bij een deskundige instantie, zoals bijvoorbeeld een adviescommissie, en/of een ander bestuursorgaan,
- de potentiële gevolgen voor de omgeving.

Een concrete, objectieve normstelling bij een planregel zou reden kunnen zijn voor uitsluitend een toetsing achteraf.

Algemeen uitgangspunt bij het opstellen van het definitieve Deventer omgevingsplan is bestaande kaders beleidsarm over te zetten. Op basis daarvan worden de vergunningplichtige activiteiten zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege overgenomen in het definitieve plan.

### **8.2.2 Beoordeling**

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is het algemene uitgangspunt gevolgd. De vergunningplichtige activiteiten zijn opgenomen zoals in het omgevingsplan van rechtswege, het betreffen onder andere het verhogen van het maximum aantal wooneenheden en het gebruiken van de activiteit groen t.b.v. een moestuin. Voor de overige vergunningplichtige activiteiten wordt verwezen naar de planregels.

### **8.2.3 Uitgangspunten omgevingsplan**

Aangesloten is bij het vergunningenstelsel uit het omgevingsplan van rechtswege.

## 9 Juridische aspecten

### 9.1 Planregels

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

	<i>Huidige juridisch-planologische situatie</i>	<i>Toekomstige juridisch-planologische situatie</i>
Gebruiksactiviteiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatschappelijk</li> <li>• Horeca - 3b</li> <li>• Sport</li> <li>• Detailhandel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Groen</li> <li>• Verkeer</li> </ul>
Bouwactiviteiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwregel - 05 t.b.v. maatschappelijk functie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwregel - 16 t.b.v. woningen</li> <li>• Bouwregel - 25 t.b.v. groenfunctie</li> <li>• Bouwregel - 26 t.b.v. verkeersfunctie</li> </ul>

### 9.2 Werkingsgebieden

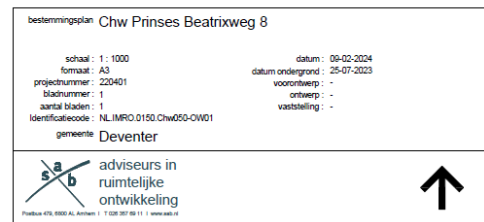
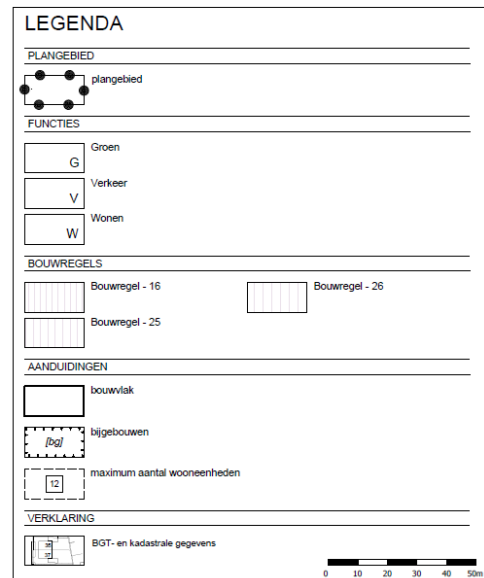
In de toekomstige situatie gelden de volgende werkingsgebieden:

	<i>Toekomstige juridisch-planologische situatie</i>	<i>Werkingsgebieden</i>
Gebruiksactiviteiten	Wonen	Ter plaatse van de woningen
	Groen	Ter plaatse van het perkje
	Verkeer	Ter plaatse van de nieuwe wegen
Bouwactiviteiten	Bouwregel - 16	Ter plaatse van de woningen
	Bouwregel - 25	Ter plaatse van het perkje
	Bouwregel - 26	Ter plaatse van de nieuwe wegen

De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de werkingsgebieden voor de verschillende activiteiten binnen het besluitgebied.



Weergave van de werkingsgebieden (bron: SAB)



### 9.3 Artikelsgewijze toelichting

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

Deze paragraaf licht de artikelen uit de planregels toe die met dit wijzigingsbesluit wezenlijk zijn gewijzigd en zijn toegevoegd.

#### Gebruiksactiviteiten

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

#### Groen

Binnen de functie Groen zijn in ieder geval toegelaten, plantsoenen, overige groenvoorzieningen, bermen en beplanting en moestuinen. Ook voet- en rijwielpaden, in- en uitritten, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken en -objecten, parkeervoorzieningen en geluidwerende voorzieningen zijn mogelijk binnen deze functie. Daarnaast zijn binnen deze functie waterlopen, waterpartijen en voorzieningen ten behoeve van waterberging toegestaan.

### *Verkeer*

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

### *Wonen*

Binnen de functie Wonen zijn woningen in niet gestapelde vorm mogelijk, eventueel in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Via de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aantal woningen per bouwvlak begrensd. Ook de maximum goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen is per bouwvlak aangegeven.

### **Ruimtelijke bouwactiviteiten**

Hoofdstuk 3 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot ruimtelijke bouwactiviteiten. De bouwregels geven een antwoord op de vraag wat op de locatie gebouwd mag worden met bijbehorende maatvoering. In dit plan zijn Bouwregel - 16, Bouwregel - 25 en Bouwregel - 26 van toepassing. Bouwregel - 16 voorziet in de bouwregels voor de beoogde nieuwbouw, terwijl Bouwregel - 25 de bouwregels voor de gronden met een groene functie bevat en Bouwregel - 26 de bouwregels voor de gronden met een verkeersfunctie bevat.

# 10 Belangenafweging en conclusie

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

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

In de voorliggende motivering is de realisatie van 12 grondgebonden woningen aan de Prinses Beatrixweg te Schalkhaar getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Het voorliggend project is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voorziet in de lokale woningbehoefte. Daarnaast wordt de omgevingskwaliteit binnen het besluitgebied behouden en zelfs verbeterd door het slopen van het leegstaande gebouw en behoud van het groene karakter. Landschappelijke en archeologische waarden worden daarbij niet aangetast. Het voorliggend project voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe woonfunctie zal de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Daarom kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.



**sab** adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

**sab** Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

**sab** Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam