



# TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Kolkmansweg 5

Motivering wijzigingsbesluit omgevingsplan

Gemeente Deventer - NL.IMRO.0150.TAM010-VG01



**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	8
<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	12
<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>27</b>
5.1	Cultuurhistorie en landschappelijk waarden	27
5.2	Welstand	28
5.3	Omgevingskwaliteit	29
5.4	Archeologie	30
5.5	Duurzaamheid	32
5.6	Ladder voor duurzame verstedelijking	33
<b>6</b>	<b>Fysieke leefomgeving</b>	<b>36</b>
6.1	Beschermen van de gezondheid	36
6.2	Milieueffectrapportage	37
6.3	Geluid door activiteiten	41
6.4	Kwaliteit van buitenlucht	43

6.5	Geur	45
6.6	Spuitzonering	46
6.7	Bodemkwaliteit	47
6.8	Omgevingsveiligheid	49
6.9	Ecologie	50
6.10	Trillingen	53
6.11	Ontploffbare oorlogsresten	54
6.12	Kabels en leidingen	55
6.13	Water en watersystemen	55
6.14	Wegen, verkeer en parkeren	60
6.15	Inrichting buitenruimte	62
<b>7</b>	<b>Beperkingengebieden</b>	<b>64</b>
<b>8</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>65</b>
8.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	65
8.2	Vergunningen en handhaving	66
<b>9</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>68</b>
9.1	Planregels	68
9.2	Werkingsgebieden	68
9.3	Artikelsgewijze toelichting	69
<b>10</b>	<b>Belangenafweging en conclusie</b>	<b>71</b>

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Verslag inloopavond
- Bijlage 2: Verslag informatiebijeenkomst
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 5 Natuurtoets
- Bijlage 6: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 7: Ontheffing flora- en fauna-activiteit
- Bijlage 8: De watertoets
- Bijlage 9: Verkeersonderzoek

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding tot het wijzigen van het omgevingsplan

Op het adres Kolkmansweg 5 aan de rand van de kern Schalkhaar bevond zich de gemeentewerf van Schalkhaar. De gemeentewerf is inmiddels gesloopt en de locatie is al een paar jaar op het oog als herontwikkelingslocatie. Om verloedering te voorkomen doet zich de kans voor om de gronden opnieuw te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het voornemen bestaat om een appartementengebouw bestaande uit maximaal twee lagen met een licht hellend dak te realiseren. Het appartementengebouw zal bestaan uit maximaal 22 appartementen. Het geldende omgevingsplan van rechtswege biedt geen mogelijkheid dit project te realiseren. De gronden in het besluitgebied zijn op basis van het tijdelijke omgevingsplan namelijk aangewezen voor de functie 'Gemeentewerf'. 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 bestaat uit percelen in het zuiden van de kern Schalkhaar. De percelen zijn gelegen aan de westkant van de Kolkmansweg. Ten noorden en oosten worden de percelen omsloten door woningen en ten zuiden en westen door agrarische percelen. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven.



Globale ligging besluitgebied ten opzichte van de kern Schalkhaar (bron: pdokviewer.nl)



Globale 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 behandeld 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 Kolkmansweg komen al sinds mensenheugenis in hun huidige structuur op kaarten voor. Het woongebied ten zuiden van de Oerdijk, 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. Voorliggend besluitgebied ligt aan de zuidrand van deze uitbreiding.

De functionele structuur van Schalkhaar wordt hoofdzakelijk bepaald door de verschillende voorzieningen en vormen van bedrijvigheid die zicht 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 Kolkmansweg en een aantal plaatsen aan de randen van het dorp waar het groen vanuit het buitengebied de kern binnendringt. Rondom voorliggend besluitgebied is veel groen aanwezig dat tot deze groenstructuren behoort.

### 2.1.3 Huidige situatie besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de Kolkmansweg in het zuiden van de kern Schalkhaar en betreft de locatie van de voormalige gemeentewerf. Ten zuiden en westen zijn gronden in gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden, waarbij aandacht is voor de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Ten zuiden liggen, op iets grotere afstand van het besluitgebied, de Nico Bolkesteinlaan en de Douwelerkolk. De Douwelerkolk is een restant van een oude IJsselarm. Ten noorden en oosten liggen voornamelijk woningen in de vorm van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers.

Het besluitgebied zelf is circa 12.500 m<sup>2</sup> groot en is gedeeltelijk verhard. De agrarische gronden zijn onverhard en de gronden van de voormalige gemeentewerf zijn grotendeels verhard. Via een in- en uitrit wordt het terrein ontsloten op de Kolkmansweg. In het verleden waren er meerdere schuren aanwezig, maar deze zijn inmiddels gesloopt. De voormalige gemeentewerf wordt aan alle zijden omzoomd door een groenstructuur, waardoor de bebouwing vrijwel volledig uit het zicht ligt.



*Impressie situatie voormalige gemeentewerf voor de sloop van de bebouwing gezien vanaf de Kolkmansweg (bron: GoogleMaps)*





*Voormalige situatie van het besluitgebied, voor de sloop van de bebouwing (bron: PDOK)*

## 2.2 Beschrijving ontwikkeling

Het voornemen bestaat om het besluitgebied te herontwikkelen ten behoeve van een appartementengebouw met ruimte voor maximaal 22 appartementen. Het woningbouwprogramma bestaat voor meer dan de helft uit sociale koopwoningen. De overige 10 appartementen zijn in het middensegment beoogd. Het appartementengebouw bestaat uit twee lagen met een licht hellend dak. Er wordt uitgegaan van een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter. Deze maatvoering sluit aan bij de hoogtes van de huidige bebouwing van de voormalige gemeentewerf. Op deze manier sluit de nieuwbouw qua aard en schaal aan op de omgeving.

Het uitgangspunt van de ontwikkeling is het behoud van zoveel mogelijk groen. Mede aan de hand van een bomeneffectanalyse is de positionering en vormgeving van het gebouw bepaald. Hieruit is naar voren gekomen dat het gebouw een teruggetrokken ligging krijgt, waardoor de laanbeplanting langs de Kolkmansweg behouden kan blijven. Ook kan zo het bestaande groene karakter aan de noord- en westzijde van het besluitgebied behouden blijven. Aan de zuidzijde wordt het groene karakter versterkt, onder meer door de aanleg van extra struweel. Dit wordt in voorliggend omgevingsplan verankerd door hier een voorwaardelijke verplichting door op te nemen. Verder wordt op de agrarische gronden aan de west- en zuidzijde van het besluitgebied een spuitvrijzone van 50 meter rondom de beoogde woonfunctie opgenomen, waarbinnen het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen wordt

uitgesloten. Als gevolg van de ontwikkeling blijft de bestaande ontsluitingsstructuur ongewijzigd. Ten slotte is het parkeren volledig op eigen terrein beoogd middels een parkeerplaats aan de oostzijde van het besluitgebied.



*Impressie beoogde appartementengebouw (bron: Peters & Lammerink architecten)*



*Impressie beoogde appartementengebouw gezien vanaf het noordwesten (bron: Peters & Lammerink architecten)*

## 2.3 Beschrijving huidige planologische situatie

De vigerende juridisch-planologische situatie van het besluitgebied is deels vastgelegd in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C' en deels in het bestemmingsplan 'Chw Deventer stad en dorpen, 1e herziening'. De plannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer op,

respectievelijk, 1 juli 2020 en 24 mei 2023. Beide plannen zijn onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan.

Binnen de grenzen van het besluitgebied geldt deels de functie 'Gemeentewerf'. Hierdoor is ter plaatse alleen een gemeentewerf met bijbehorende voorzieningen toegelaten. Als gevolg van 'Bouwregel - 7' is vastgelegd dat gebouwen alleen in een bouwvlak zijn toegestaan en moeten voldoen aan de ter plaatse geldende maximale goot- en bouwhoogte (hier: 6,5 en 9 meter).

Het overig deel van het besluitgebied kent de functie 'Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden'. Hierdoor zijn ter plaatse enkel agrarische doeleinden met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Als gevolg van 'Bouwregel - 14' is vastgelegd dat gebouwen alleen in een bouwvlak zijn toegestaan en moeten voldoen aan de ter plaatse geldende maximale goot- en bouwhoogte. In voorliggend besluitgebied is geen bouwvlak opgenomen binnen deze functie.

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.

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: ruimtelijkeplannen.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 september 2023 heeft de gemeente Deventer de omwonenden geïnformeerd dat de bouw voor de Parabool op bovengenoemde locatie niet doorgaat. De ontwikkeling heeft aansluitend enige tijd stilgelegen. Begin mei 2024 heeft de gemeente Deventer de omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen verkoop van de locatie aan Nikkels om in lijn met de woonvisie en binnen de contour van het oorspronkelijke woon-zorgplan 22 betaalbare appartementen te realiseren.

Op 4 juni 2024 heeft Nikkels de omwonenden en Netwerk Schalkhaar uitgenodigd in de Lindeboom in Schalkhaar. In totaal zijn 72 huisnummers in de omgeving uitgenodigd. Deze informele informatieavond werd goed bezocht. Dit is te lezen in het verslag van de inloopavond<sup>1</sup>.

Op 21 oktober 2024 heeft Nikkels opnieuw de omwonenden en Netwerk Schalkhaar uitgenodigd om enkele openstaande punten toe te lichten aan de hand van informatiebanners. De beantwoording en onderbouwing van deze punten is te lezen in het verslag van deze informatiebijeenkomst<sup>2</sup>.

Op basis van voorgaande wordt geacht dat voldoende participatie is gevoerd om de omgeving bij de ontwikkeling te betrekken. De participatieverslagen zijn reeds akkoord bevonden door de gemeente.

## 3.3 Omgevingstafel IJsselland

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

---

<sup>1</sup> Nikkels (2024). Verslag inloopavond 4 juni 2024.

<sup>2</sup> Nikkels (2024). Verslag informatiebijeenkomst 21 oktober 2024.

### 3.4 Bestuurlijk overleg

De ontwikkeling is uitgevoerd in opdracht van en in samenwerking met de gemeente Deventer. Conceptversies van voorliggend document en de onderzoeken zijn reeds door de gemeente beoordeeld. Provincie Overijssel, Omgevingsdienst IJsselland en waterschap Drents Overijsselse Delta hebben een reactie gegeven op de ontwikkeling.

Provincie Overijssel geeft aan dat het initiatief past in het ruimtelijk beleid van de provincie en dat er daarom geen belemmeringen zijn.

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 6.13 van deze motivering.

### 3.5 Terinzagelegging

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Kolkmansweg 5 heeft vanaf 1 mei 2025 t/m 11 juni 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Eenieder kon in deze periode zienswijzen indienen. Er zijn 13 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een 'Reactienota Zienswijzen'. Deze nota is als bijlage bij het besluit gevoegd. De zienswijzen leiden niet tot wijzigingen in het TAM-omgevingsplan.

# 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.

#### Motivering

Voorliggend project voorziet in de herontwikkeling van een voormalige gemeentewerf ten behoeve van 22 appartementen. De appartementen zullen voldoen aan de nieuwste BENG-normen en worden gasloos ontwikkeld. Met de realisatie van het appartementengebouw krijgt een verouderde gemeentewerf een nieuwe toekomstbestendige invulling. Met het project wordt aandacht besteed aan de bestaande groenstructuren en worden deze plaatselijk versterkt. Het project komt hiermee ten goede van de kwaliteiten van de locatie en sluit hiermee aan bij de ambities uit de NOVI.

## **Conclusie**

Het voorgenomen project is niet in strijd met het rijksbeleid.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel**

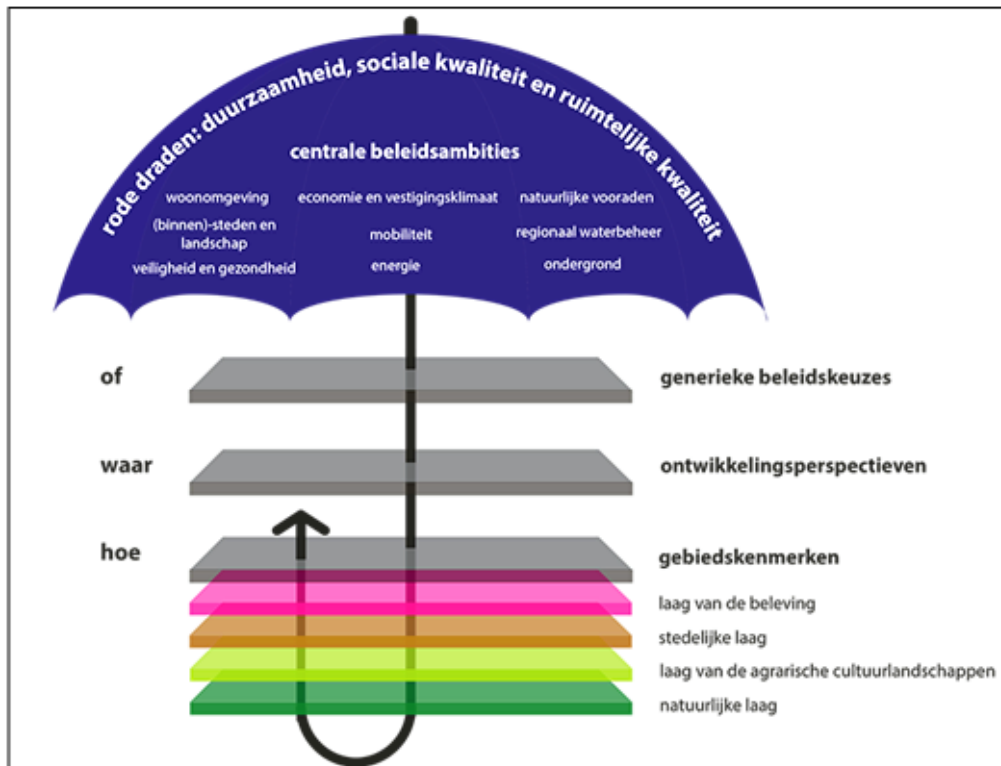
In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

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.

### **Motivering**

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 besluitgebied is aangewezen als 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'.

### Woon- en werklocaties 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' in het noordoosten en 'Beekdalen en natte laagtes' in het zuidwesten. 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 beekdalen en natte laagtes zijn gevormd door het water dat naar de laagtes toestroomt en hier beekdalen zijn ontstaan. De voorgenomen ontwikkeling wordt binnen het bestaande landschappelijk kader ingepast en doet geen afbreuk aan de voornoemde kwaliteiten van de dekzandgronden en beekdalen en natte laagtes.

#### 2) Laag van agrarisch cultuurlandschap

Het besluitgebied behoort volgens de laag van agrarisch cultuurlandschap tot het gebiedstype 'essenlandschap'. Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend

systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden. De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap. Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. De Kolkmansweg is hier een uitstekend voorbeeld van. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element. Voorliggend besluitgebied ligt aan de zuidrand van dit dorpssilhouet, waar de overgang met de es plaatsvindt. Doordat het voorgenomen project ingepast wordt binnen de bestaande groene kwaliteiten van het besluitgebied, blijft de overgang tussen het dorp en de es op een kwaliteitsvolle manier behouden. Met de aanleg van extra struweel aan de zuidzijde van het besluitgebied kan deze overgang zelfs worden versterkt.

### 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.

### **Motivering**

Voorliggend project voorziet in de toevoeging van maximaal 22 appartementen ter plaatse van een verouderde gemeentewerf in het zuiden van de kern Schalkhaar. Om 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' en '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.

### **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 ambitiedocument 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 kansen om een bijzonder, stedelijk programma te realiseren.

### **Motivering**

Met de realisatie van maximaal 22 appartementen binnen de kern Schalkhaar wordt de toegankelijkheid en doorstroming binnen het dorp vergroot. De woningen zijn zeer geschikt voor zowel senioren als starters, 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.

### **Motivering**

Met het onderhavig 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 bestaat voor meer dan de helft uit sociale koopwoningen. De overige 10 appartementen zijn in het middensegment beoogd. Dit maakt dat geacht wordt dat voldoende aandacht is besteed aan betaalbaarheid. Een deel van de appartementen zal levensloopbestendig worden ingericht, waardoor 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.

### **Motivering**

Het voorliggende project 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.

### **Conclusie**

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

## **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.

### **Motivering**

Het woningbouwprogramma bestaat uit een appartementengebouw met ruimte voor maximaal 22 appartementen die voor een deel levensloopbestendig worden ingericht. De woningen zijn 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 voormalige gemeentewerf 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 gasloos ontwikkeld 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 2024**

De Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2024 en geeft aan waar het woonbeleid zich de komende 5 tot 10 jaar op richt. De Woonvisie gaat voor een deel (ambities, opgaven, rolneming) op in de Omgevingsvisie. De uitwerking krijgt een plek in het Volkshuisvestingsprogramma en in de twee gebiedsprogramma's voor Centrumschil en Keizerslanden.

#### *Ambities*

In de woonvisie zijn drie centrale ambities vastgelegd:

- Vitale stad aan de IJssel: We willen een vitale gemeente zijn en blijven. Een aantrekkelijke stad met stedelijke voorzieningen waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven. Met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen in een duurzame woonomgeving.
- Ongedeeld en inclusief: Het uitgangspunt is nog steeds 'Deventer ongedeelde samenleving'. Dat betekent een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met een bijpassend gevarieerd woningaanbod.
- Duurzaam en toekomstbestendig: We willen een duurzame woongemeente zijn waar het in alle levensfasen goed, gezond en veilig wonen is. We willen, waar mogelijk, voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen.

### *Woonopgaven*

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de drie woonopgaven die voor de gehele gemeente gelden: 'voldoende, betaalbaar en divers', 'voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen' en 'duurzaam wonen'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in de wijk of het dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie. Voor elke woonopgave zijn speerpunten geformuleerd.

### *Nieuwbouwopgave*

De vraag naar woningen is groot. In de periode van 2021 tot 2035 heeft Deventer 7.000 woningen nodig om te kunnen blijven voorzien in de lokale behoefte. De voorziene groei leidt tot bijna 52.000 huishoudens in 2035. Daarbij wordt rekening gehouden met huishoudensgroei én inloop van het actuele woningtekort (ruim 1.500 woningen) tot 2035.

Om ook de voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs in stad en de dorpen de komende jaren op peil te houden, is naast de autonome bevolkingsontwikkeling ook een extra groei wenselijk. Er wordt van 4.000 extra woningen uit gegaan voor het sociaaleconomisch versterken van Deventer door het verjongen en versterken van de arbeidsmarkt.

In totaal wordt dus uit gegaan van een nieuwbouwopgave van 11.000 woningen tot 2035, waarvan 1.000 woningen in de dorpen gerealiseerd zullen worden. Dit is door de raad in december 2021 vastgesteld in de samenvattende routekaart 'wonen en voorzieningen, arbeidsmarkt versterken en verjongen!'.

Om te voorzien in de autonome behoefte moeten er tot 2030 jaarlijks minimaal 500 woningen netto toevoegen, daarna is dit ruim 400 per jaar. Om daarnaast ook de extra ambitie te verwezenlijken, zullen jaarlijks 300-400 extra woningen gerealiseerd moeten worden.

### *Woningbouwprogrammering*

De nieuwbouwopgave is een grote opgave. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat het aansluit bij de vraag van woningzoekenden en aangesloten wordt op de kwaliteit en identiteit van de plek. Elke ontwikkeling moet maatwerk zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven op wijk of dorpsniveau.

Om invulling te geven aan de woonbehoefte gaan we gemeentebreed uit van in ieder geval 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en middenhuur en 30% duur. Dit sluit aan bij de afspraken uit de Woondeal West-Overijssel (2022).

### **Motivering**

Onderhavig project voorziet in de sloop van alle bebouwing op een voormalige gemeentewerf om plaats te maken voor de realisatie van maximaal 22 duurzame appartementen. 40% van de woningen is in het sociale koopsegment beoogd. Derhalve is het project in lijn met het gegeven in de Woonvisie 2024. 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 herontwikkeling van een voormalige gemeentewerf welke in de huidige situatie in onbruik is. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de drie centrale ambities uit de gemeentelijke woonvisie.

#### **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.

#### **Motivering**

Met de realisatie van maximaal 22 appartementen, waarvan een deel met een levensloopbestendig karakter, draagt het project bij aan de grote vraag aan woningen voor ouderen. De woningen zijn ook passend voor de grote groep starters die een woning zoeken. Dit maakt dat de ontwikkeling aansluit bij de kwalitatieve vraag binnen de gemeente. Ook past de ontwikkeling 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 22 woningen het aanbod van woningen voor ouderen toe waarmee voorliggend voornemen bijdraagt aan doorstroming. Het project 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 wijkkaarten.

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

### **Motivering**

Het besluitgebied is op de ambitiekaart aangewezen als een gebied voor de ontwikkeling van robuust- en bruikbaar woon- (en werk) groen. Met voorliggend project worden de bestaande groene kwaliteiten van het gebied 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 aan de randen van het perceel. Daarom is rondom het appartementengebouw, aan de randen van het besluitgebied, een groenfunctie opgenomen. Ook blijft het struweel aan de zuidzijde behouden, waardoor een duidelijke scheiding met het open landschap behouden blijft. 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.

### **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 Rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

### 5.1.2 Motivering

Binnen en in de directe omgeving van het besluitgebied bevindt zich geen monumentale bebouwing. Zoals in paragraaf 2.1 beschreven is de bebouwing van de voormalige gemeentewerf reeds gesloopt. Met voorliggend project wordt wel rekening gehouden met de aanwezige groenstructuren en het behouden van een soortgelijke aard en schaal van de omliggende bebouwing. Dit tezamen maakt dat voorliggende ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in en rondom het besluitgebied aantast.

### 5.1.3 Conclusie

Het project 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 Motivering

Binnen het stedenbouwkundig ontwerp is gekeken naar de criteria die gelden binnen het gebied 'Stedenbouw - lintbebouwing'. Oorspronkelijk was sprake van de ontwikkeling van een woonzorgcomplex, waardoor het derde aandachtsstreepje onder het kopje 'Algemeen' aangehaald is, namelijk: *"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."* Daarom is de ontwikkeling getoetst en akkoord bevonden aan de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 van de welstandsnota. Inmiddels is besloten om ter plaatse geen woonzorg mogelijk te maken, maar een regulier wooncomplex. Echter is de uitstraling van het gebouw identiek gebleven. Gezien het feit dat het plan aan strengere eisen is getoetst dan in het geval van een wooncomplex en er sprake is van een hogere kwaliteit van de architectuur, wordt geacht dat de toetsing aan de 'algemene criteria' van hoofdstuk 6 van de welstandsnota in dit geval voldoende is.

Het appartementengebouw wordt met de representatieve zijde naar de weg geplaatst en de hoofdingang bevindt zich aan de voorzijde. Ook is gekozen voor een eenvoudige hoofdvorm en veel natuurlijke materialen. 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. Te zijner tijd zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen een toets aan de welstandsnota plaatsvinden.

### 5.2.2 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 'Stedelijk gebied - lintbebouwing'. De navolgende afbeelding geeft een overzicht van de criteria binnen dit gebied.

Plaatsing	Algemeen
- Met <u>representatieve zijde</u> naar de weg; - Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd;	- Een bouwplan sluit qua <u>situering</u> , vorm, <u>detaillering</u> , 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 <u>bestemmingsplan</u> ;
<b>Vorm</b>	- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de <u>stijlkenmerken</u> 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.
- Eenvoudige <u>hoofdvorm</u> ;	- 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;
- <u>Nokrichting</u> haaks op of evenwijdig aan de weg;	- Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3.
- Geen <u>blinde</u> gevels langs straten of openbare ruimte;	- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.
- Afgedekt met een <u>traditionele kapvorm</u> ;	
- Hoofdentree in de voor- of zijkant;	
- Andere vorm dan naastgelegen gebouwen;	
- <u>Voorgevel</u> is asymmetrisch door de plaatsing en/of omvang van de gevelopeningen;	
- Geen balkons aan de voorzijde;	
<b>Detaillering</b>	
- Bestaande <u>detaillering</u> vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;	
<b>Materiaalgebruik</b>	
<b>Gevels</b>	
- <u>Baksteen/natuurlijke materialen/pleisterwerk</u> ;	
<b>Dak</b>	
- Keramische pannen (bij voorkeur niet geglaazuurd)/natuur <u>leien</u> /riet;	
<b>Kozijnen</b>	
- Hout of <u>kunststof</u> indien het lijkt op hout (dezelfde profilering);	
<b>Kleurgebruik</b>	
<b>Gevels</b>	
- Bruin/rood metselwerk;	
- Geen felle kleuren;	
- Andere tint dan naastgelegen gebouwen;	
<b>Dak</b>	
- Bruin/rood/oranje/antraciet;	
	<b>Reclame</b> Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klikk u hier voor de reclamecriteria.

Criteria stempel stedenbouw - Lintbebouwing (bron: Welstandsnota Deventer).

### 5.2.3 Conclusie

Voorliggend project 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 Motivering**

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. Daarnaast krijgt een in onbruik geraakt perceel een nieuwe invulling. Het project draagt op deze wijze bij aan het realiseren van een goede omgevingskwaliteit.

### **5.3.3 Conclusie**

Het project 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.

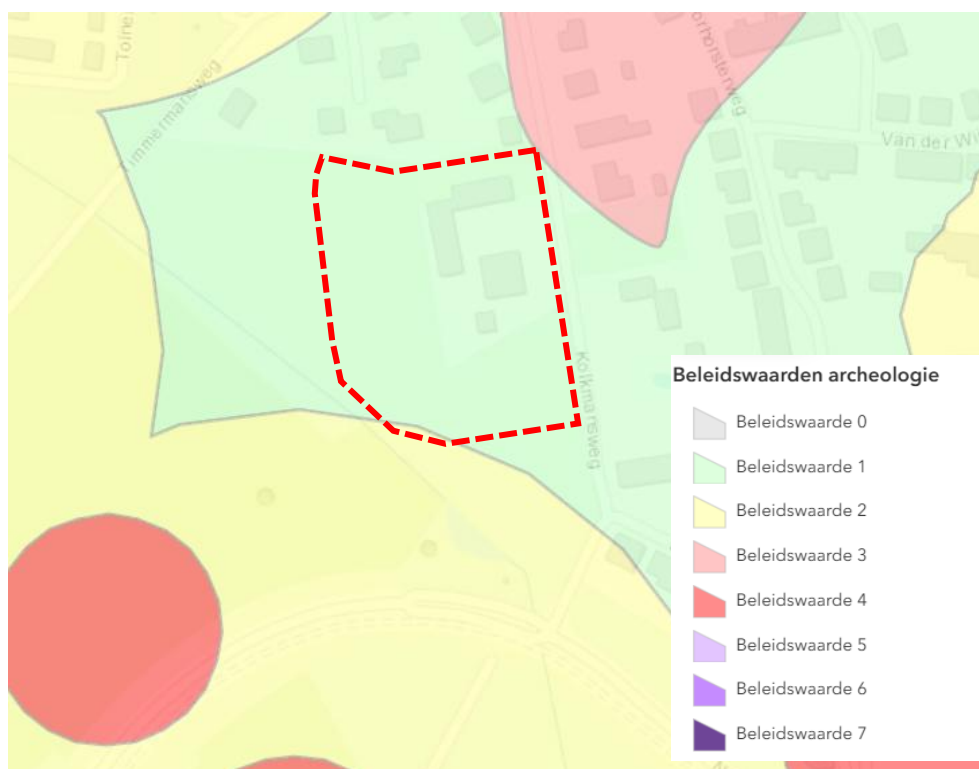
De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid).



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 besluitgebied 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 Motivering

De gemeente Deventer heeft vastgesteld archeologiebeleid. Onderdeel van dit beleid is een beleidskaart. Dit beleid vormt het uitgangspunt voor op te stellen bestemmingsplannen in de gemeente Deventer. Raadpleging van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (zie navolgende afbeelding) wijst uit dat het besluitgebied 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 12.500 m<sup>2</sup> groot. Voor circa 7.500 m<sup>2</sup> geldt echter dat hier enkel een regeling wordt opgenomen aangaande de spuitzonering. Dit maakt dat geacht wordt dat de ontwikkeling geen meldingsplicht heeft. De kans op archeologische waarden in het besluitgebied is gering en het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



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

Het is nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht.

Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij het bevoegd gezag in overeenstemming met afdeling 19.2 uit de Omgevingswet.

#### **5.4.3 Conclusie**

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect 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 energietransitiekoeurs 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 Motivering**

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 appartementen gasloos worden gebouwd en voldoen aan de nieuwste BENG-normen.

### **5.5.3 Conclusie**

Het project 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 Motivering

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. De ontwikkeling van maximaal 22 woningen is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Derhalve is de ontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Tussen de provincie Overijssel en de gemeente Deventer is in de Woonagenda Cleantech Regio een aantal speerpunten opgesteld. Een van deze speerpunten is het behouden en verbeteren van leefbare kleine kernen, waar ruimte wordt geboden voor kleinschalige initiatieven vanuit de kernen op het gebied van onder andere wonen en zorg. Daarnaast wordt aangegeven dat de druk op de woningmarkt in Deventer in de afgelopen jaren is toegenomen. Dat betekent dat er woningen aan de bestaande voorraad toegevoegd moeten worden om te voorzien in voldoende woonruimte.

Deze flinke woningbouwopgave wordt deels bepaald door de demografische ontwikkeling en huishoudenssamenstelling (kleinere huishoudens). Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) zal het aantal huishoudens binnen de gemeente Deventer van 2021 tot 2035 met circa 8,3% toenemen. Gelet op deze positieve huishoudensontwikkeling, de kwantitatieve woonopgave van de regio en gemeente en de druk op de woningmarkt in de regio, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het project met haar woonprogramma aansluit bij de grote vraag naar woningen in het verzorgingsgebied. Er wordt ingezet op een ontwikkeling waarbij aandacht is voor de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en het realiseren van appartementen geschikt voor onder andere ouderen en starters. Een deel van de woningen zal namelijk een levensloopbestendige inrichting krijgen en er is aandacht voor betaalbaarheid. Hiermee wordt aangesloten op de regionale en

gemeentelijke ruimtelijke en volkshuisvestelijke ambities. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

Gezien de voormalige functie als gemeentewerf en de hoge mate van verharding kan worden gesteld dat voorliggend besluitgebied zich binnen stedelijk gebied bevindt. Dit wordt versterkt door het feit dat in de omgeving hoofdzakelijk de woonfunctie voorkomt. In onder andere het Rijksbeleid wordt inbreiding geprefereerd voor uitbreiding, waardoor met voorliggend project wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking.

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en kan binnen stedelijk gebied worden voorzien. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht wordt voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **5.6.3 Conclusie**

Het project 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.

# 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 Motivering

In voorliggende motivering is met betrekking tot de diverse milieuaspecten geconcludeerd dat in het besluitgebied sprake is van een gezonde leefomgeving voor wat betreft gezondheidsbescherming. Verder is in de ontwikkeling ruimte gereserveerd voor robuuste groenstructuren. Dit zorgt ervoor dat de toekomstige bewoners kunnen verblijven in een groene omgeving. Dit draagt op een positieve manier bij aan de (mentale) gezondheid van de bewoners en bezoekers en het tegengaan van hittestress. Verder zal het appartementencomplex op een prettige en veilige wijze worden ontsloten op de Kolkmansweg. Op deze manier wordt bewegen gestimuleerd en wordt ook een bijdrage geleverd aan gezondheidsbevordering.

### **6.1.3 Conclusie**

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect 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**

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

### **6.2.2 Motivering**

Onderhavig project betreft een herontwikkeling aan de zuidzijde van de kern Schalkhaar van een voormalige gemeentewerf ten behoeve van de realisatie van een appartementengebouw met ruimte voor maximaal 22 appartementen. Uit toetsing van de ontwikkeling aan de m.e.r.-wetgeving, blijkt dat de beoogde

ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie J11, kolom 3 in samenhang met kolom 1, in bijlage 5 van het Omgevingsbesluit, namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Voor dit type project gelden geen drempelwaarden voor een m.e.r.-plicht, maar geldt wel dat bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk project sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarom is navolgend een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In deze m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

#### Beoordeling

<i>Kenmerken van het project</i>
<b>Algemeen</b>
Het project betreft de herontwikkeling van een gemeentewerf. De huidige bebouwing is reeds gesloopt waardoor ruimte is ontstaan voor de realisatie van maximaal 22 appartementen worden gerealiseerd.
<b>Omvang van het project</b>
Het plan betreft 22 appartementen. Het besluitgebied is circa 12.500 m <sup>2</sup> groot.
<b>Beschrijving wijzigingsbesluit</b>
Het wijzigingsbesluit voorziet in een directe bouwtitel voor maximaal 22 appartementen. Aan de zuidzijde is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de aanleg en instandhouding van een struweelhaag te garanderen.
<b>Cumulatie met andere projecten</b>
Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde.
<b>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</b>
De nieuwe functies binnen het project maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de directe nabijheid van het besluitgebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<b>Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen</b>
Afgezien van de tijdelijke aanlegfase is geen sprake van een betekenisvolle productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook brengt het project geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee.

<i>Plaats van het project</i>
<b>Het bestaande grondgebruik</b>
Het besluitgebied betreft een onbebouwde locatie aan de zuidzijde van de kern Schalkhaar die is gelegen aan de Kolkmansweg 5. Het besluitgebied was bebouwd met drie grote



schuren en een aantal kleinere schuurtjes. Deze zijn in het kader van voorliggende ontwikkeling reeds gesloopt. De locatie wordt aan de noord- en oostzijde omringd door woningen en aan de zuid- en westzijde door agrarisch grasland.

#### ***Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu***

Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze m.e.r.-beoordeling is een korte analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen.

Hieruit ontstaat het volgende beeld:

- *Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):*

In de omgeving van het besluitgebied ligt een Natura 2000-gebied die op grond van de Omgevingswet beschermd is.

- *Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:*

Het besluitgebied is gelegen in het dorp Schalkhaar. Dit is geen gebied met een hoge bevolkingsdichtheid.

- *Landschappen van archeologisch belang (Verdrag van Valetta, Bkl en de Omgevingswet):*

Het besluitgebied kent een lage archeologische waarde.

- *Beschermde stads- en dorpsgezichten:*

Het besluitgebied betreft geen beschermd dorpsgezicht.

- *Soortenbescherming (natuur):*

In- en direct rondom het besluitgebied is groen aanwezig waar zich beschermde soorten kunnen hebben gevestigd.

#### ***Kenmerken van het potentiële effect***

##### ***Algemeen***

Het project betreft de herontwikkeling van een onbebouwde locatie ten behoeve van maximaal 22 appartementen. De omgeving van het besluitgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld:

- verkeer: het project kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.).

- geluid: er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door het verkeer dat onderhavig project oproept;

- natuur: het project kan voor wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve milieueffecten op beschermde flora en fauna en wat betreft gebiedsbescherming leiden tot negatieve effecten op het nabijgelegen Natura 2000-gebied;

Voor de overige milieuaspecten geldt dat op voorhand geen negatieve effecten hoeven te worden verwacht. Hierover kan heel kort het volgende worden gesteld:

- externe veiligheid: onderhavig project brengt geen activiteiten met zich mee die leiden tot externe veiligheidsrisico's op de omgeving.

- bodem: bij onderhavig project zal de locatie worden herontwikkeld ten behoeve van woningen. Er hoeft niet te worden verwacht dat deze bouwactiviteiten bodemverontreiniging met

zich meebrengen.

- luchtkwaliteit: bij onderhavig project zal sprake zijn van een toename van het verkeer. Dit is echter niet zodanig dat sprake is van een ontwikkeling die wordt aangemerkt als 'In betekende mate' conform de ministeriele regeling NIBM. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn op de luchtkwaliteit.

- water: bij onderhavig plan neemt de totale verharding niet of beperkt toe en is er ook geen sprake van activiteiten die mogelijk bedreigend zijn voor de waterhuishouding; er zijn hierdoor geen negatieve effecten op water.

- archeologie: onderhavig project betreft (de herontwikkeling) van een bebouwde locatie. Hier is de bodem reeds verstoord. Hiernaast geldt ter plaatse een lage archeologische waarde (de locatie valt niet binnen een archeologische dubbelbestemming).

#### **Verkeer**

Het project kan leiden tot meer verkeer, waardoor er negatieve gevolgen zijn wat betreft doorstroming en verkeersveiligheid in de omgeving. Uit verricht verkeersonderzoek volgt dat met voorliggende ontwikkeling circa 173 verkeersbewegingen per werkdagemaal worden gegenereerd. Het onderzoek laat zien dat deze verkeersaantrekkende werking zonder problemen kan worden opgenomen binnen het bestaande verkeersbeeld en ontsluitingsopzet. Er is geen sprake van een negatief milieueffect.

#### **Geluid**

Onderhavig project kan leiden tot meer geluidshinder op de bestaande omgeving als gevolg van het lawaai van wegverkeer van en naar het onderhavige besluitgebied. De toename van de geluidshinder zal evenwel naar verwachting slechts beperkt zijn, zoals bij voorgaand kopje 'Verkeer' is aangegeven, gaat het om maximaal 173 verkeersbewegingen per etmaal, waarbij ook nog niet in ogenschouw is genomen dat de verkeersdruk van de voormalige gemeentewerf vervalst. Uit de Omgevingswet is af te leiden dat bij een geluidstoename van 1,5 dB de geluidstoename merkbaar toeneemt en mogelijk maatregelen gewenst zijn. Deze toename komt neer op een verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van circa 40%. Bij dit project is te verwachten dat de verkeerstoename veel lager zal zijn dan 40%. Er is dus naar verwachting geen sprake van een merkbare geluidstoename.

#### **Natuur**

##### *Gebiedsbescherming*

Het besluitgebied bevindt zich op ca. 3,0 kilometer van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Middels een quick scan flora en fauna zijn de mogelijke effecten op dit natuurgebied in beeld gebracht. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat externe effecten als gevolg van voorliggende ontwikkeling, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en woningbouw) niet te verwachten zijn. Hiermee is wat betreft dit aspect geen sprake van een negatief milieueffect.

##### *Soortenbescherming*

In de voornoemde quick scan flora en fauna is onderzocht wat de effecten zijn op de beschermde soorten. Uit het onderzoek blijkt dat voor de meeste beschermde soorten er geen effecten worden verwacht. Wel is mogelijk sprake van de verstoring van vleermuizen, steenmarter, egel en wezel. Hiervoor is een vervolgonderzoek naar deze soorten uitgevoerd. Hieruit volgt dat voor de steenmarter, egel en wezel sprake is van een dusdanige verstoring dat een ontheffing flora- en fauna-activiteit benodigd is. Voor voorliggend project is reeds een

onthefing flora- en fauna-activiteit aangevraagd en verleend. Hierin is uitgewerkt op welke wijze de gevolgen kunnen worden geminimaliseerd (gemitigeerd). Deze maatregelen zijn als voorwaarde bij de verleende onthefing gevoegd. In het kader van de onthefing is voorge-noemde werkwijze gevolgd en zijn maatregelen getroffen waardoor de negatieve gevolgen voor de steenmarter, egel en wezel minimaal blijven.

Hiernaast kan er van worden uitgegaan dat rekening zal worden gehouden met de algemene aanbeveling dat rekening moet worden gehouden met de broedperiode voor vogels en de zorgplicht.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er mogelijk slechts sprake van een zeer beperkt negatief milieueffect, die niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu kan worden gekwalificeerd.

### **6.2.3 Conclusie**

Uit de mer-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten. Een nadere beoordeling in een plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

### **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, spoor-wegen 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 loca-tie 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 gel-den 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 ongebeheerde groei van de geluidsbelasting op en in ge-luidsgevoelige 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 een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **6.3.2 Motivering**

#### ***Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen***

Met voorliggend plan is sprake van de realisatie van een nieuwe geluidgevoelige functies in de vorm van appartementen. Om die reden is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï<sup>3</sup> uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat als gevolg van de omliggende gemeente- en waterschapswegen tezamen de standaardwaarde van 53 dB Lden niet wordt overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 46 dB Lden. Er wordt voldaan aan het Bkl en aan het gemeentelijke beleid. Vervolgacties zijn dan ook niet aan de orde.

#### ***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

<sup>3</sup> SAB (2025). Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer Schalkhaar, Kolkmanweg. Projectnummer: 220389.01. 18 februari 2025.

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 project 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.

Voorliggend besluitgebied ligt niet binnen een grootste richtafstand van een hinderveroorzakende functie. Om die reden kan gesteld worden dat in het besluitgebied sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **6.3.3 Conclusie**

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect 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 betekenende 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 Motivering**

Dit project voorziet in de realisatie van maximaal 22 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> )	14,7 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>
Fijnstof (PM <sub>10</sub> )	17,0 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>
Zeer fijnstof (PM <sub>2,5</sub> )	9,3 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**

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect 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 Motivering**

Op enige afstand van de kern Schalkhaar bevinden zich enkele geurveroorzakende activiteiten. Geacht wordt dat er voldoende afstand is tussen het besluitgebied en deze activiteiten. Daarbij komt dat er reeds woningen aanwezig zijn tussen het besluitgebied en de in de veehouderijen in de omgeving. Verder voorziet de ontwikkeling niet in nieuwe geurveroorzakende activiteiten. Een nadere beschouwing van dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

### **6.5.3 Conclusie**

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect 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 Spuitzonering**

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

### **6.6.1 Wettelijk kader**

Bij ontwikkelingen in de buurt van de teelt van gewassen (akkerbouw, fruitteelt) moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Dit is een zone, gebaseerd op jurisprudentie van de Raad van State, die moet worden aangehouden tussen gevoelige functies en de gronden waarop gewassen worden gehouden waarbij gewasbeschermingsmiddelen (mogen) worden gebruikt. De zone is bedoeld om voor omliggende functies een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

#### *Regelgeving*

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen gevoelige functies. Over het algemeen wordt een afstand van 50 meter aanvaardbaar geacht. Echter, deze afstand is niet in regelgeving vastgelegd. Het blootstellingsrisico is afhankelijk van meerdere factoren zoals gebruikte middelen, gebruikte spuittechniek, windsnelheid en windrichting.



Daardoor kan er geen globale (of specifieke) richtlijn worden gegeven die wetenschappelijk kan worden onderbouwd. Voor elk geval moet een locatiespecifieke afweging plaatsvinden.

De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen naar het water te reduceren.

### **6.6.2 Motivering**

In de omgeving van het projectgebied zijn agrarische gronden aanwezig waarop het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen niet is verboden. Om te voorkomen dat de beoogde woningbouw binnen de spuitzone van deze agrarische gronden komt te liggen is een spuitvrije zone opgenomen. Deze zone geldt voor de agrarische gronden tot een afstand van 50 meter tot de functie 'Wonen - Gestapeld'. Hiermee wordt gegarandeerd dat geen sprake is van een spuitzone binnen de woonfunctie. Het uitvoeren van een onderzoek spuitzonering is daarom niet aan de orde.

### **6.6.3 Conclusie**

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect spuitzonering.

### **6.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan**

Er is vanuit het onderwerp spuitzonering aanleiding geweest om in het omgevingsplan op de agrarische gronden een zone van 50 meter rondom de woonfunctie op te nemen, waarbinnen het gebruiken van gewasbestrijdingsmiddelen niet zonder meer is toegestaan.

## **6.7 Bodemkwaliteit**

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

### **6.7.1 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 verontreinigen 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 RisicoolboxBodem 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.

### 6.7.2 Motivering

Vanwege de realisatie van een bodemgevoelig gebouw in de vorm van een appartementengebouw is er een verkennend bodem- en asbestonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat binnen het besluitgebied sprake is van ernstige bodemverontreiniging met chloride. Echter uit de uitgevoerde risicobeoordeling blijkt dat deze niet tot onaanvaardbare risico's leidt bij het huidige en toekomstige gebruik. De verontreiniging vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw. Wel is het vanwege de verontreiniging in het grondwater af te raden grondwateronttrekking op de locatie voor particulier gebruik toe te staan. Hiermee kan de verontreiniging ongewenst worden verspreid. De eerder aangetroffen chloride verontreiniging (> interventiewaarde) is vanwege het wegnemen van de bron en de opgetreden verdunning in de tijd, sterk afgenomen tot maximaal streefwaarde. De verontreiniging vormt zodoende geen belemmering meer.

Bij eventueel toekomstig grondverzet vormt dit onderzoek geen geldig bewijsmiddel, maar geldt dit onderzoek als indicatie voor de kwaliteit van de af te voeren grond. Bij grondverzet en afvoer van grond vanaf de locatie kan het daarom

---

<sup>4</sup> Tauw (2020). Verkennend bodem- en asbestonderzoek Kolkmanweg 5 te Schalkhaar. Projectnummer: 1276492. 13 oktober 2020.

noodzakelijk zijn een partijkeuring volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

### **6.7.3 Conclusie**

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect bodemkwaliteit.

### **6.7.4 Uitgangspunten omgevingsplan**

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

## **6.8 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.

### **6.8.1 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).

### **6.8.2 Motivering**

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 een aandachtsgebied van een buisleiding of het spoorwegtraject Almelo - Deventer. Deze liggen op, respectievelijk, 460 en 1.000 meter afstand. Daarom is onderzoek op het gebied van Omgevingsveiligheid niet noodzakelijk.

### **6.8.3 Conclusie**

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect omgevingsveiligheid.

### **6.8.4 Uitgangspunten omgevingsplan**

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

## **6.9 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.

### **6.9.1 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.

## 6.9.2 Motivering

Voor voorliggend besluitgebied is een natuurtoets<sup>5</sup> uitgevoerd. In deze natuurtoets 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 natuurtoets volgt dat Natura 2000-gebied 'Rijntakken' in de directe omgeving van het besluitgebied ligt, namelijk op circa 3,0 kilometer afstand. In dit Natura 2000-gebied zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende 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.

### *Soortenbescherming*

In en rondom het besluitgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen een aanvang te hebben teneinde vernielen van nesten te voorkomen.

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Omgevingswet, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Tijdens het veldbezoek in het kader van de natuurtoets zijn de destijds aanwezige schuren mogelijk geschikt geacht voor enkele beschermde vleermuissoorten (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger). Daarom is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing. Deze is in de rapportage van de natuurtoets opgenomen.

---

<sup>5</sup> Ecogroen (2020). Natuurtoets Kolkmanweg5, Schalkhaar. Projectcode: 20-337. 26 oktober 2020.

<sup>6</sup> SAB (2024). Onderzoek stikstofdepositie Kolkmanweg 5, Schalkhaar. Projectnummer 220389.01. 11 december 2024.

Tijdens het uitgevoerde aanvullend onderzoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Vervolgstappen ten behoeve van verblijfplaatsen van vleermuizen zijn daarom niet aan de orde. Wel zijn vaste voortplantings- en/of rustplaatsen en foerageergebied van de steenmarter, egel en mogelijk wezel aanwezig. Deze gaan met de sloop van de bestaande gebouwen (gedeeltelijk) verloren. Daarom is een ontheffing flora- en fauna-activiteit<sup>7</sup> voor deze drie soorten aangevraagd en verleend. Het aanleggen van struweel, ruigte en marterverblijven in de nieuwe situatie en het werken buiten de kwetsbare periode van de drie soorten zijn enkele maatregelen die zijn vastgelegd in een activiteitenplan en een ecologisch werkprotocol. Via een voorwaardelijke verplichting in voorliggend omgevingsplan is de aanleg en instandhouding van het realiseren van onder meer extra struweel juridisch-planologisch vastgelegd.

#### *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.

### **6.9.3 Conclusie**

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect natuur.

### **6.9.4 Uitgangspunten omgevingsplan**

In het kader van de ontheffing flora- en fauna-activiteit is de 'wetgevingszone – voorwaardelijke verplichting' opgenomen ter plaatse van de groenbestemming. Hiermee zijn de maatregelen uit het activiteitenplan en het ecologisch werkprotocol juridisch verankerd. Verder is er vanuit het onderwerp ecologie geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

## **6.10 Trillingen**

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

### **6.10.1 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

---

<sup>7</sup> Provincie Overijssel (2023). WNB Soortenbescherming aanvraag inzake steenmarter, wezel, egel. Kenmerk: D2023-01-006656. 21 april 2023.

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.

#### **6.10.2 Motivering**

Met voorliggend project is sprake van de realisatie van nieuwe trillinggevoelige gebouwen in de vorm van woningen. De ontwikkelingslocatie ligt op ruim 900 meter van de spoorlijn Almelo - Deventer en valt daarmee ruim buiten de 100 meter-grens 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.

#### **6.10.3 Conclusie**

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect trillingen.

#### **6.10.4 Uitgangspunten omgevingsplan**

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

### **6.11 Ontploffbare oorlogsresten**

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

#### **6.11.1 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 ontploffbare oorlogsresten c.q. conventionele explosieven.

#### **6.11.2 Motivering**

Op basis van de gegevens van het gemeentedeckende vooronderzoek naar ontploffbare oorlogsresten blijkt dat het besluitgebied in eerste instantie in een gebied ligt dat verdacht is op het voorkomen van ontploffbare oorlogsresten. Echter is de gemeentewerf na de Tweede Wereldoorlog gebouwd. Hierdoor kan worden aangenomen dat de bovengrond van het besluitgebied reeds geroerd is, waardoor geacht wordt dat geen ontploffbare oorlogsresten meer verwacht hoeven te worden. Daarbij komt dat ook reeds bodemonderzoek is uitgevoerd op de locatie.



### **6.11.3 Conclusie**

Het besluit voldoet hiermee aan de kaders voor het aspect ontplofbare oorlogsresten.

### **6.11.4 Uitgangspunten omgevingsplan**

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

## **6.12 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.

### **6.12.1 Wettelijk kader**

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

### **6.12.2 Motivering**

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.

### **6.12.3 Conclusie**

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect kabels en leidingen.

### **6.12.4 Uitgangspunten omgevingsplan**

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

## **6.13 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.

### **6.13.1 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.

### **6.13.2 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.

### 6.13.3 Motivering

Het besluitgebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het besluitgebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied. Uit de digitale watertoets<sup>8</sup> blijkt dat het plan onder de korte procedure valt. Dit betekent dat geen nader overleg plaats hoeft te vinden met Waterschap Drents Overijsselse Delta. De ontwikkeling is desondanks toch afgestemd met het waterschap Drents Overijsselse Delta. Zij gaat akkoord met het project, onder voorwaarde van het opnemen van de standaard waterparagraaf en een overstromingsrisicoparagraaf. Dit is in voorliggende paragraaf uitgevoerd. Hierna wordt beknopt ingegaan op de diverse waterhuishoudkundige aspecten.

#### *Vuilwater*

In de openbare weg ligt een gemengd rioolstelsel in eigendom van de gemeente. Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwbouw kan hierop worden aangesloten.

#### *Hemelwater*

Het besluitgebied is op dit moment voor een groot gedeelte verhard. De beoogde ontwikkeling voorziet niet tot nauwelijks in een toename van verharding. Conform het GRP en Klimaatadaptatieprogramma dient het hemelwater afstromend van de nieuwe verharde oppervlakken op het terrein te worden geïnfiltreerd in de bodem, waarbij minimaal 20 mm berging ten opzichte van dit verharde oppervlak moet worden gerealiseerd. Dit is ook vastgelegd in de regels van dit omgevingsplan. Valt

---

<sup>8</sup> Digitale watertoets (2023). Digitale watertoets locatie Schalkhaar, Kolkmanweg 5. 21 maart 2023.

meer dan 20 mm neerslag, dan mag het overtollige regenwater bovengronds op de perceelsgrens worden afgevoerd naar de openbare ruimte. Bij de inrichting van het gebied zullen voorzieningen gerealiseerd worden om het hemelwater ter plaatse te infiltreren, bergen of af te voeren. Op welke wijze invulling wordt gegeven aan de bergingseis moet nader uitgewerkt worden in de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

#### *Oppervlaktewater*

Raadpleging van de legger van het Waterschap Drents Overijsselse Delta wijst verder uit dat in het besluitgebied zelf geen oppervlaktewater is gelegen en voor de ontwikkeling ook geen oppervlaktewater gedempt wordt. Het is derhalve op dit punt niet nodig om watercompensatie door te voeren.

#### *Grondwater*

De representatief hoogste grondwaterstanden in het gebied liggen op basis van gegevens van het peilbuizennetwerk van de gemeente rond de NAP +5,00 m. De weghoogte ligt op circa NAP +6,00 m. De huidige maaiveldhoogte op het perceel is circa NAP +6,15 m. Dit betekent dat bij handhaving van de huidige maaiveldhoogten de ontwatering in het gebied voldoende is om grondwateroverlast te voorkomen. De grondwaterstanden zijn voldoende laag om te kunnen infiltreren in de bodem.

#### *Hoogten*

Om wateroverlast en schade bij bebouwing te voorkomen wordt een drempelhoogte van ongeveer 30 cm boven straatpeil geadviseerd. Bij de aanleg van kelderconstructies dienen waterdichte materialen en constructies te worden gebruikt. Gezien de ligging in bestaand bebouwd gebied moeten de hoogten ook worden afgestemd op het omliggende gebied. Wanneer de drempelhoogte lager wordt dan 30 cm, dan dient zorgvuldig gekeken te worden naar voorkomen van wateroverlast bij hevige neerslag.

#### *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. Het appartementengebouw krijgt een eigen ontsluiting op de Kolkmansweg. Op deze wijze kan de locatie in het geval van een overstroming zo snel mogelijk worden geëvacueerd.

#### **6.13.4 Conclusie**

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect water en watersysteem.

#### **6.13.5 Uitgangspunten omgevingsplan**

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

### **6.14 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.

### 6.14.1 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.

### 6.14.2 Beoordeling

#### Verkeer

Om de verkeerskundige impact van de ontwikkeling inzichtelijk te maken is een verkeersonderzoek<sup>9</sup> uitgevoerd. In het onderzoek is middels een inventarisatie de inrichting, de functie en het gebruik van de Kolkmansweg en het omliggende wegennet inzichtelijk gemaakt. Op basis van verkeerskundige richtlijnen van het CROW is vervolgens in kaart gebracht welke hoeveelheid verkeer op deze wegen acceptabel is zonder dat er onwenselijke situaties ontstaan ten aanzien van de verkeersveiligheid en -leefbaarheid.

In het onderzoek is worst-case uitgegaan van de meest zwaarwegende categorie koopappartementen die het CROW biedt in publicatie 744. Dit heeft geresulteerd in een verkeersgeneratie van 173 motorvoertuigen per werkdagemaal.

Functie berekening	Aantal	Kencijfer	mvt/weekdagetmaal	Mvt/werkdagetmaal*
Koop, appartement, > 100m2 BVO	22	7,1 per woning	156 mvt	173 mvt

*Berekening worst-case verkeersgeneratie (bron: Mobycon) \*Voor woonfuncties is een omrekenfactor weekdag > werkdag van 1,11 van toepassing.*

De ontwikkeling ontsluit geheel op de Kolkmansweg en de Oerdijk. Naar verwachting rijdt circa 50% van het verkeer op de Oerdijk richting het oosten (dichtstbijzijnde ontsluitende weg: N348) en 50% richting het westen (voorzieningen o.a. Schalkhaar en Deventer). Deze toename in verkeer leidt op de Kolkmansweg niet tot verkeersveiligheidsknelpunten. Het aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal blijft binnen de marges van wat acceptabel is op het gebied van verkeersveiligheid en leefbaarheid. Daarom is er geen aanleiding om de weg af te waarden tot erf of om een voetpad toe te voegen. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer' voorliggende ontwikkeling niet in de weg staat.

#### Parkeren

Voor het bepalen van de parkeervraag bij voorliggende nieuwbouwontwikkeling is gekeken naar de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013. De

<sup>9</sup> Mobycon (2024). Memo onderbouwing verkeer Kolkmansweg 5 Schalkhaar. Kenmerk: MO8509-M-E2. 26 augustus 2024.

gemeente Deventer heeft volgens het CBS de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk'. Voorliggend besluitgebied kan gekenmerkt worden als rest bebouwde kom. Voor de berekening wordt voor de woningen uitgegaan van de categorieën 'koop, etage, goedkoop' en 'koop, etage, duur'. Op basis hiervan is de parkeerbehoefte voor voorliggend initiatief als volgt berekend:

<b>Woning typologieën</b>	<b>Parkeernormen</b>	<b>Totaal</b>
Koop, etage, goedkoop	1,5 x 12	18,0
Koop, etage, midden	1,7 x 10	17,0
<b>Totaal</b>		<b>35,0</b>

In totaal zijn 35 parkeerplaatsen benodigd om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. In voorliggend initiatief wordt voorzien in 35 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit maakt dat geacht wordt dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

#### **6.14.3 Conclusie**

Het besluit voldoet aan de kaders met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren.

#### **6.14.4 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-plano-logisch vastgelegd in de regels van dit wijzigingsbesluit

### **6.15 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.

#### **6.15.1 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.

#### **6.15.2 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 aan de rand van een rustige woonwijk. 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.

#### **6.15.3 Conclusie**

Het besluit voldoet aan de kaders met betrekking tot de inrichting van de openbare buitenruimte.

#### **6.15.4 Uitgangspunten omgevingsplan**

Er is vanuit het onderwerp openbare 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.

Het besluitgebied kent geen aanleiding tot het toevoegen van een beperkingengebied.

# 8 Uitvoerbaarheid

## 8.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

### 8.1.1 Kaders

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

Met voorliggende motivering is onderbouwd dat project 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 Motivering

De gemeente Deventer is eigenaar van de gronden in het besluitgebied waar de

woningbouwontwikkeling (zijnde een bouwactiviteit) is voorzien. De gemeente zal de gronden overdragen aan de ontwikkelende partij die de woningen zal realiseren. Voor die gronden worden de wettelijk verplicht te verhalen kosten door middel van de gronduitgifte geregeld. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en afgedekt. De economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

### **8.1.3 Conclusie**

Het project 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 Motivering**

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. Voor de overige vergunningsplichtige 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:

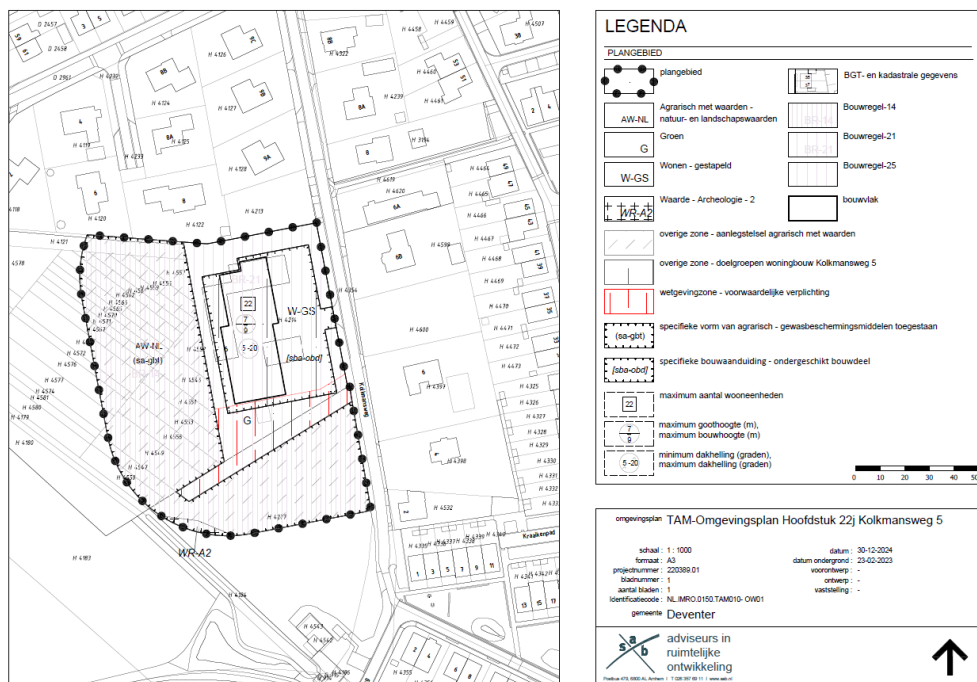
	<i>Huidige juridisch-planologische situatie</i>	<i>Toekomstige juridisch-planologische situatie</i>
Gebruiksactiviteiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeentewerf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wonen - gestapeld</li> <li>Groen</li> </ul>
Bouwactiviteiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwregel - 07 t.b.v. functie gemeentewerf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwregel - 21 t.b.v. woningen</li> <li>Bouwregel - 25 t.b.v. groenfunctie</li> </ul>

### 9.2 Werkingsgebieden

In de toekomstige situatie gelden de volgende werkingsgebieden:

	<i>Toekomstige juridisch-planologische situatie</i>	<i>Werkingsgebieden</i>
Gebruiksactiviteiten	Wonen - gestapeld	Ter plaatse van de woningen
	Groen	Ter plaatse van het groen
	Specifieke vorm van agrarisch - gewasbeschermingsmiddelen toegestaan	Ter plaatse van de agrarische gronden
Bouwactiviteiten	Bouwregel - 21	Ter plaatse van de woningen
	Bouwregel - 25	Ter plaatse van het groen
	Bouwregel - 14	Ter plaatse van de agrarische gronden

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.

#### Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden

Binnen de functie Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden is in ieder geval grondgebruik ten dienste van de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegelaten. Daarnaast zijn het weiden van vee en het verbouwen van gewassen anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan. Ook is behoud, versterking en ontwikkeling van de landschapswaarde en/of natuurwaarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen), kwelgebieden, bijzondere graslanden en/of met deze biotopen samenhangende fauna toegestaan. Ten slotte is extensieve dagrecreatie toegestaan.

### *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.

### *Wonen - gestapeld*

Binnen de functie Wonen - gestapeld zijn woningen in 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, evenals de minimum en maximum hellingsgraad voor de dakhelling van een hoofdgebouw.

### **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 - 21 en Bouwregel - 14 van toepassing. Bouwregel - 21 voorziet in de bouwregels voor de beoogde nieuwbouw, terwijl Bouwregel - 14 de bouwregels voor de gronden met een agrarische functie 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 een appartementengebouw met ruimte voor maximaal 22 appartementen aan de Kolkmansweg 5 te Schalkhaar getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Het voorliggende 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, doordat de leegstaande bebouwing is gesloopt en het groene karakter behouden blijft. 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 wordt geconcludeerd 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