



## **Oerdijk 34-36, Schalkhaar**

Motivering ten behoeve van het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan:  
NL.IMRO.0150.TAM013-OW01

**14 november 2025**

**Kenmerk** R004-1296862MLR-V06-mdg-NL

## Verantwoording

<b>Titel</b>	Oerdijk 34-36, Schalkhaar Motivering ten behoeve van het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan: NL.IMRO.0150.TAM013-OW01
<b>Opdrachtgever</b>	Woningstichting De Marken
<b>Projectleider</b>	Anne Vogelzang - Wijlens
<b>Auteur(s)</b>	Marlies Rijkeboer
<b>Tweede lezer</b>	Anne Vogelzang - Wijlens
<b>Kenmerk</b>	R004-1296862MLR-V06-mdg-NL
<b>Aantal pagina's</b>	70 (exclusief bijlagen)
<b>Datum</b>	14 november 2025
<b>Handtekening</b>	Ontbreekt in verband met digitale verwerking. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

## Colofon

TAUW bv  
Handelskade 37  
Postbus 133  
7400 AC Deventer  
T +31 57 06 99 91 1  
E [info.deventer@tauw.com](mailto:info.deventer@tauw.com)

## Inhoud

1	Inleiding .....	5
1.1	Aanleiding tot het wijzigen van het omgevingsplan.....	5
1.2	Ligging besluitgebied .....	5
1.3	Leeswijzer .....	6
2	Planbeschrijving .....	7
2.1	Huidige situatie.....	7
2.2	Beschrijving ontwikkeling .....	8
2.3	Beschrijving huidige planologische situatie .....	10
3	Participatie.....	12
3.1	Inleiding.....	12
3.2	Participatie omgeving .....	12
3.2.1	Bewonersbijeenkomst dinsdag 21 mei 2024 .....	12
3.2.2	Klankbordbijeenkomst woensdag 16 oktober 2024 .....	12
3.3	Bestuurlijk overleg.....	13
4	Beleid.....	14
4.1	Rijksbeleid en Rijksregels .....	14
4.1.1	Ladder voor duurzame verstedelijking .....	15
4.2	Provinciaal beleid .....	16
4.2.1	Omgevingsvisie Overijssel 'Beken kleur' .....	16
4.2.2	Omgevingsverordening Overijssel .....	19
4.3	Gemeentelijk beleid.....	20
4.3.1	Omgevingsvisie Deventer .....	20
4.3.2	Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' .....	23
4.3.3	Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen .....	24
4.3.4	Welstand en beeldkwaliteit.....	25
5	Milieuaspecten.....	26
5.1	Cultureel erfgoed.....	26
5.1.1	Archeologie .....	26
5.1.2	Monumenten .....	27
5.2	Bodem.....	28

5.3	Water.....	29
5.4	Stikstof .....	30
5.5	Ecologie .....	32
5.6	Mobiliteit en parkeren .....	34
5.7	Luchtkwaliteit.....	36
5.8	Geur .....	37
5.9	Externe veiligheid .....	37
5.10	Geluid.....	38
5.11	Bedrijven- en milieuzonering .....	40
5.12	Duurzaamheid .....	41
5.13	Gezondheid .....	41
5.14	Mer-beoordeling .....	42
6	Beperkingengebieden.....	44
7	Uitvoerbaarheid .....	45
7.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid.....	45
8	Juridische aspecten.....	46
8.1	Planregels .....	46
8.2	Werkingsgebied .....	46
8.3	Artikelsgewijze toelichting .....	47
8.3.1	Préambule.....	47
8.4	Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen .....	47
8.5	Hoofdstuk 2 Gebruiksactiviteiten.....	48
8.6	Hoofdstuk 3 Ruimtelijke bouwactiviteiten.....	49
8.7	Hoofdstuk 4 Overgangsbepalingen.....	49
9	Conclusie.....	50

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding tot het wijzigen van het omgevingsplan

Woonstichting De Marken heeft plannen voor herontwikkeling van de percelen van Oerdijk 34 en 36 in Schalkhaar. In de huidige situatie bevinden zich op het perceel van Oerdijk 34 twee gezinswoningen en een winkelpand, en op het perceel van Oerdijk 36 vier gezinswoningen en winkelruimte.

De technische staat van de panden is slecht. Bij herontwikkeling is de wens van de corporatie om meer woningen te bouwen, passend bij de marktontwikkelingen en de nieuwe bouw- en duurzaamheidseisen. Er komen zes sociale huurwoningen en vier middeldure koopwoningen die aansluiten bij de doelgroepbehoefte zoals is vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente Deventer en de Marken.

Vier woningen worden levensloopbestendig en voor zes woningen is het mogelijk om indien gewenst een traplift te plaatsen waardoor ouderen de bovenverdieping kunnen blijven gebruiken om te slapen. De voorgenomen plannen passen niet in het ruimtelijk plan. Om dit mogelijk te maken wordt het omgevingsplan gewijzigd. Voorliggend document voorziet in de motivering van het TAM-IMRO-plan.

### 1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied ligt in Schalkhaar, een kern ten noordoosten Deventer. De Oerdijk vormt een as die Schalkhaar doorsnijdt, waarbij Oerdijk 34 en Oerdijk 36 ten zuidwesten van de kern liggen.



Figuur 1.1 Ligging besluitgebied



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het ontwikkelgebied ligt aan de Oerdijk, waar vanaf de 19e eeuw lintbebouwing ontstond. Het historische hart van het Schalkhaar ligt ten noorden van deze weg. Het lint groeide langzaam uit en na de Tweede Wereldoorlog werden ook ten zuiden van de lintbebouwing woonwijken ontwikkeld. De bebouwing in het besluitgebied vormt samen met de tegenoverliggende panden een 'historisch ensemble'; oudere bebouwing die samen kenmerkend zijn voor de oorspronkelijke bebouwing. Dit geldt met name voor Oerdijk 36, dat van vóór de Tweede Wereldoorlog stamt, een kenmerkende en onderscheidende gevel en kapvorm heeft, en cultuurhistorisch van belang is vanwege de rol die het heeft gespeeld in het dorpsleven. De cultuurhistorische waarde van Oerdijk 36 wordt verder besproken in hoofdstuk 6.1 Cultureel erfgoed.



Oerdijk 34 (Bron: NvU)



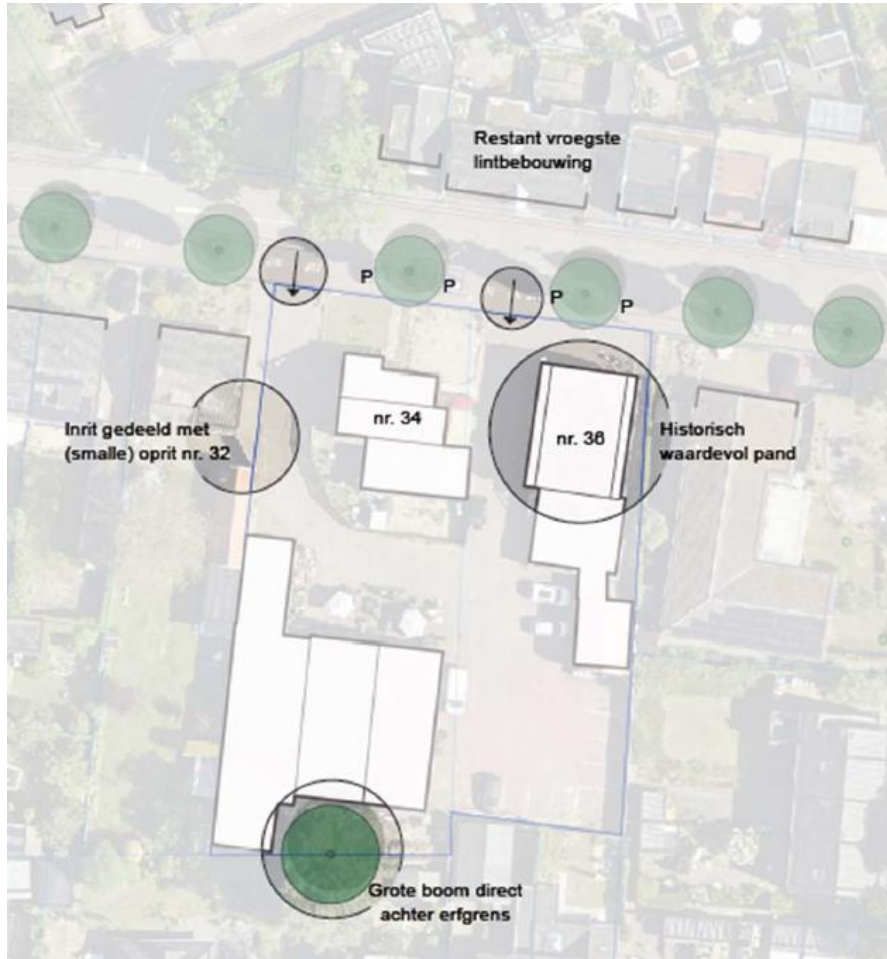
Oerdijk 36 'De nieuwe uitspanning' (Bron: NvU)

Langs de straat bevinden zich parkeerplaatsen en bomen. Hiertussen hebben zowel Oerdijk 34 als 36 een oprit uitkomend op een geclusterd achtererf. Afgezien van de zijde aan de Oerdijk, grenst het besluitgebied voor een groot gedeelte aan (achter)tuinen op de buurkavels.



Straatprofiel en bovenaanzicht (bron: Google Maps, Cyclomedia)

In figuur 2.1 is de huidige ruimtelijke context samengevat voor het besluitgebied.



Figuur 2.1 Huidige ruimtelijke context

## 2.2 Beschrijving ontwikkeling

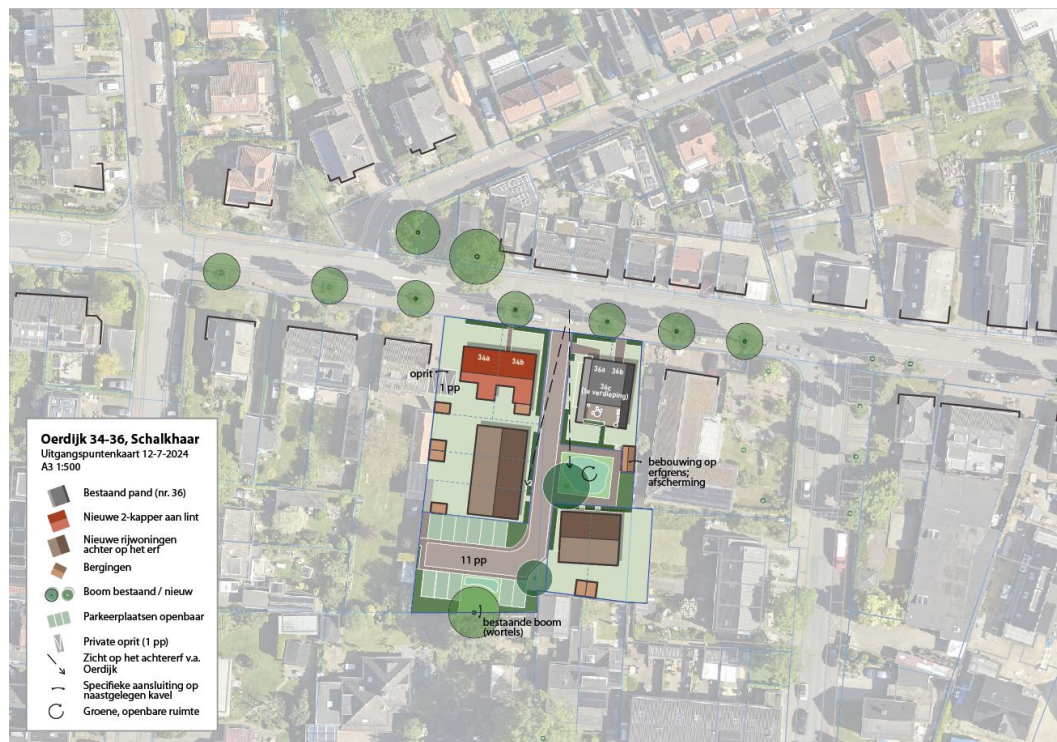
De ontwikkeling voorziet in het slopen van Oerdijk 34 en Oerdijk 34b, het bouwrijp maken van de locatie en het grotendeels slopen van Oerdijk 36 waarbij de voorgevel blijft staan. Op de locatie van Oerdijk 36 zullen twee grondgebonden woningen en één appartement worden gebouwd en op de locatie van Oerdijk 34 en 34b worden zeven nieuwe woningen gebouwd. In totaal worden dus 10 nieuwe woningen gerealiseerd. Er komen zes sociale huurwoningen en vier middeldure koopwoningen. Het beoogde woonprogramma is gericht op de doelgroep senioren maar is ook geschikt voor een mix van verschillende doelgroepen zoals starters op de arbeidsmarkt, senioren of kleine huishoudens. De planontwikkeling focust zich op 1- en 2-persoonshuishoudens. Voor de levensloopbestendige woningen worden woon- en slaapkamer op dezelfde verdieping mogelijk gemaakt, waardoor bewoners langer zelfstandig thuis kunnen wonen. De verdeling van de woningen is als volgt:

- Vier woningen worden levensloopbestendig
- Voor zes woningen is het mogelijk om indien gewenst een traplift te plaatsen waardoor ouderen de bovenverdieping kunnen blijven gebruiken om te slapen



De uitgangspuntenkaart is te zien in figuur 2.2. Naast de 10 woningen worden parkeerplaatsen en bergingen voor de bewoners gerealiseerd. Op de plek van Oerdijk 34 komt een twee-onder-een-kapwoning aan het lint. Deze twee-onder-één-kapwoningen beschikken over een voortuin, een berging op eigen terrein, een halve patio aan de achterzijde en kunnen dienen als ouderenwoning.

De architectuur van de huidige woning, met kenmerken uit de wederopbouwtijd, biedt inspiratie voor het nieuwe pand. De woningen krijgen daarom een duidelijke oriëntatie richting de Oerdijk met de nok parallel aan de straat. Het metselwerk wordt aangebracht in de vorm van verfijnde detaillering en er komen ramen van verschillende groottes. Het dak wordt gelegd in oranje/rode dakpannen en een bakstenen gevel met overstekende dakgoot. Het gebouw aan de Oerdijk 36 heeft een sterke algemene cultuurhistorische waarde, die samenhangt met de herinneringswaarde van het gebouw. Het is niet mogelijk om het pand te behouden (zie hiervoor ook bijlage 12), maar vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt geldt de randvoorwaarde dat de voorgevel moet worden behouden. De nieuwe kap krijgt dezelfde kapvorm inclusief details van de oorspronkelijke overstek, dakrand en gootklossen. Oerdijk 36 wordt daarmee met behoud van de voorgevel verder herbouwd op basis van de oorspronkelijke uitstraling. Hierbij wordt ook de oorspronkelijke serre hersteld. Overige bebouwing in het plangebied wordt gesloopt. De goothoogte aan het lint blijft maximaal 4,5 meter, achter op het erf blijft dit 3 meter. De bouwhoogte voor alle woningen is maximaal 9 meter.



Figuur 2.2 Uitgangspuntenkaart Oerdijk 34a, 34b en 36a t/m 36d

Centraal op het erf komt een collectieve binnenplaats. De woningen van Oerdijk 36 zijn hier met de voorzijde op georiënteerd. De collectieve binnenplaats voorziet ook in ruimte voor waterberging en waterdoorlatende parkeerplaatsen van grasbetonstenen. Deze parkeerplaatsen liggen op loopafstand van alle woningen.

De woningen worden richting de Oerdijk ontsloten door een klinkerpad in gebakken materiaal. De andere paden op het erf bestaan uit hetzelfde materiaal.

### **2.3 Beschrijving huidige planologische situatie**

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het vigerende (tijdelijke) omgevingsplan onderdeel 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C, zie figuur 2.3. Ter plaatse is aan de rechtervoorzijde van de Oerdijk 34 de functie 'Wonen' (met bouwvlak) toegekend en heeft het perceel voor het overige de functies 'Detailhandel' en 'Dienstverlening' met aan de achterzijde van het perceel een bouwvlak. Aan het perceel Oerdijk 36 zijn ook de functies 'Detailhandel' en 'Dienstverlening' toegekend.

Binnen het bouwvlak op het perceel is ook de functie 'Bedrijfswoning'<sup>1</sup> toegestaan. Aan het perceel (D 4646) gelegen aan de Kampweg zijn de functies 'Wonen' en 'Wonen – gestapeld' toegekend. Voor een groot deel van het besluitgebied (rechter bovendeel besluitgebied), geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 4' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' geldt voor het linker boven deel van het besluitgebied. Deze functies laten woningbouw in de gewenste omvang (grotendeels) niet toe. Dat maakt het wijzigen van de huidige planologische situatie noodzakelijk.

---

<sup>1</sup> Voor het overzicht zijn de functies 'Wonen, Dienstverlening, Detailhandel en Waarde-archeologie 2 en 4 meegenomen in de verbeelding



Figuur 2.3 Vigerende planologische functies (bron: Omgevingsloket met bewerking TAUW)

## 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. Voor deze ontwikkeling geldt dat een participatieplanning wordt gevolgd. Deze planning is opgenomen in bijlage 10. De verslagen van de bijeenkomsten zijn opgenomen in bijlage 10 en 11. Het voornaamste niveau van participatie is 'informereren'.

### 3.2 Participatie omgeving

#### 3.2.1 Bewonersbijeenkomst dinsdag 21 mei 2024

Op 21 mei 2024 is door de initiatiefnemer een presentatie gehouden over de voorgenomen ontwikkeling. Hier konden huidige huurders met zowel een vast als tijdelijk contract, omwonenden en de projectleider en stedenbouwkundige van de gemeente het definitief stedenbouwkundig plan bekijken. Ook zijn meerdere vragen gesteld tijdens deze presentatie die door het project team zijn beantwoord. Deze vragen hadden met name betrekking op het proces en de uitvoering van het project, zoals vragen over al dan niet heien, werktijden en scheurvorming (zie bijlage 11). Met betrekking tot het plan werd vanuit de zaal aangegeven dat het belangrijk is dat er detailhandel aan de Oerdijk blijft zitten (nu de bloemenwinkel plaats gaat maken voor woningbouw). Hier wordt niet direct binnen het project iets mee gedaan, maar er is door de Gemeenteraad geld beschikbaar gesteld om onderzoek uit te voeren naar gewenste locaties voor detailhandel in het centrumgebied. Inwoners zijn verder geïnformeerd over de voortgang en ontwikkelingen en er is ook een klankbordgroep van omwonenden opgezet. Deze klankbordgroep wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang.

In de tussentijd hebben doorlopend gesprekken plaatsgevonden met de huidige huurders.

Op 16 oktober 2024 is een klankbordbijeenkomst georganiseerd.

#### 3.2.2 Klankbordbijeenkomst woensdag 16 oktober 2024

In deze klankbordbijeenkomst is de verdere planning en ruimtelijke procedure toegelicht. Verder was er opnieuw ruimte voor vragen uit de buurt. De klankbordgroep vraagt of er gezien de doelgroep rekening wordt gehouden met invalideparkeerplaatsen. De Marken gaat onderzoeken of er rekening kan worden gehouden met bredere parkeerplaatsen binnen de aangegeven parkeerruimte. Er wordt gevraagd rekening te houden met elektrapunten voor elektrische fietsen en scootmobiel. Dit punt is in het technisch programma van eisen opgenomen.

### **3.3 Bestuurlijk overleg**

In 2022 heeft een vooroverleg plaatsgevonden. De uitgangspunten en randvoorwaarden die hieruit volgden zijn geïntegreerd in het ontwerp. De Omgevingstafel is voor dit project niet ingezet. Gelet op de omvang van de ontwikkeling (minder dan 12 woningen) is geen overleg met de provincie benodigd. Er heeft afstemming met Waterschap Drents Overijsselse Delta plaatsgevonden. Zij stemmen in met het project, mits rekening wordt gehouden met de bergingseisen voor het gebied (zie ook paragraaf 6.3).

## 4 Beleid

### 4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

#### *Nationale omgevingsvisie*

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van de fysieke leefomgeving. Rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen.

Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:

In het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:

Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere

3. Afwentelen wordt voorkomen:

Het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

### **Toetsing**

De huidige panden zijn verouderd en verkeren in slechte staat. De voorgenomen ontwikkeling geeft het besluitgebied een toekomstbestendige invulling. Dit wordt benadrukt door levensloopbestendigheid mee te nemen in het ontwerp, waardoor de woningen aansluiten bij meerdere generaties. Hoewel er sloop en transformatie plaats vindt, worden de cultuurhistorische elementen van de oorspronkelijke panden gerespecteerd in het nieuwe ontwerp. Dit draagt bij aan behoud van kenmerken en identiteit van het gebied. De ontwikkeling voldoet aan de kaders uit de NOVI.

#### **4.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De uitgangspunten hierbij zijn dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en dat de ontwikkeling in eerste instantie in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt aangegeven dat, voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, er met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening moet worden gehouden met de behoefte aan die ontwikkeling (lid 2a). Indien het omgevingsplan deze ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, is bovendien een motivering vereist waarom die behoefte niet binnen het bestaande stedelijk gebied kan worden vervuld (lid 2b)<sup>2</sup>.

Voor de Ladder is dus een onderzoek nodig dat uit drie stappen bestaat:

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?
2. Vindt de ontwikkeling plaats buiten bestaand stedelijk gebied?
3. Als hier sprake van is, dan moet motivering plaats vinden volgens de Ladder: waarom kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte worden voorzien?

---

<sup>2</sup> De toepassing van de Ladder is mede bepaald door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De ABRS heeft in een 'overzichtspraak' op 28 juni 2017 op een rij gezet hoe de Ladder gebruikt moet worden. Hiermee wordt houvast geboden aan de rechtspraktijk.

## Toetsing

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Volgens artikel 5.129g van het Bkl is er met het voorliggende plan sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Echter, op basis van de uitspraak van ABRvS van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) is bepaald dat het realiseren van minder dan 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien er sprake is van de toevoeging van tien woningen.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 'Beken kleur'

De omgevingsvisie Overijssel 'Beken kleur', vastgesteld op 23-11-2023, schetst de visie op de ruimte in Overijssel. Hoe er vorm en kleur wordt gegeven aan die ruimte én, niet onbelangrijk, hoe de provincie zich daar de komende jaren voor gaat inzetten.

In de visie wordt een beeld geschetst van een aantal actuele maatschappelijke ontwikkelingen die (grote) gevolgen hebben voor hoe de ruimte gebruikt wordt of kan worden.

De focus ligt hierbij op de 'grote' thema's klimaat, energie en regionale economie. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's: Woonomgeving; Economie en vestigingsklimaat; Natuur; (Binnen-)steden en landschap; Mobiliteit; Regionaal waterbeheer; Veiligheid en gezondheid; Energie; Ondergrond. Deze thema's worden benaderd vanuit de – overkoepelende – rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

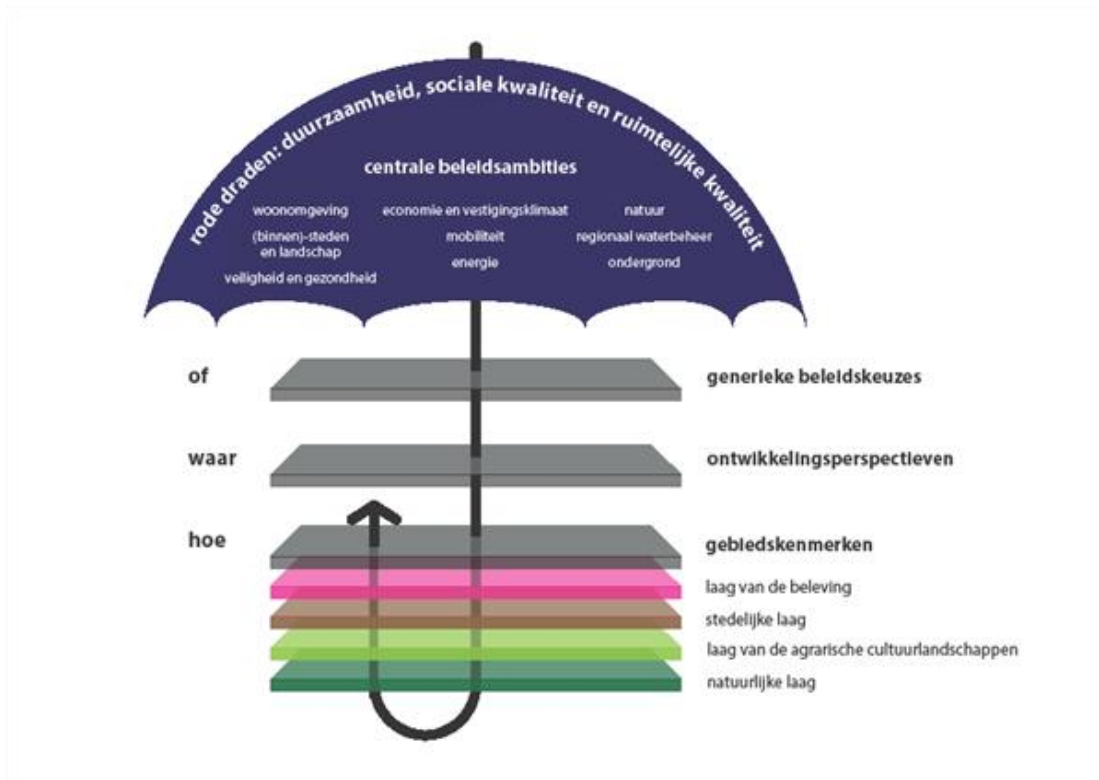
Onderdeel van de maatschappelijke ontwikkeling van regionale economie is de 'mismatch' tussen (veranderende) vraag en aanbod van woningen. Tijdens de economische crisis kwam er een einde aan een lange periode van economische groei, welvaart en mobiliteit. Dit heeft geleid tot een afname van de ruimtedruk, oftewel de behoefte aan locaties voor wonen, werken en voorzieningen. Tegelijkertijd is er sprake van een 'mismatch': het huidige aanbod sluit niet aan op de veranderende vraag. Dit betekent dat ondanks de beschikbare capaciteit en leegstand er toch een tekort kan zijn voor specifieke vormen van wonen en bedrijvigheid. In Overijssel bestaan zowel groei als krimp naast elkaar.

Onderdeel van het beleidsthema woonomgeving is ervoor zorgen dat mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. Hieronder valt ook passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief). De focus ligt daarbij op het actief stimuleren van herbestemming, transformatie en tijdelijk (her)gebruik van gebouwen die leegstaan, en op herstructurering van verouderde woon- en werklocaties. Kleinschalige initiatieven die hieraan bijdragen worden toegejuicht.



### Toetsing

Om te bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie van provincie Overijssel past, is het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontwikkeld. Aan de hand van drie stappen: “**of** een initiatief past”, “**waar** het past” en “**hoe** het wordt uitgevoerd” kunnen ontwikkelingen worden getoetst. Deze stappen zijn gekoppeld aan de in de visie opgenomen generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken (zie figuur 4.1).



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

#### Stap 1: of het initiatief past

In de visie zijn een aantal generieke beleidskeuzes opgenomen die voor nagenoeg alle thema's en locaties van toepassing zijn. Dit zijn: integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven) regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied en sluit aan bij de regionale en lokale behoefte om woningen te realiseren voor de doelgroep senioren met een focus op een- en tweepersoonshuishoudens. De ontwikkeling sluit aan bij het beleidsthema zorgvuldig ruimtegebruik door verouderde woningen te vervangen door nieuwe. De levensloopbestendigheid van de woningen maakt dat de ontwikkeling een flexibel aanbod van woonmilieus aanmoedigt en inspeelt op de toekomstige woningbehoefte.

*Stap 2: waar het initiatief past*

In de visie zijn ontwikkelingsperspectieven opgenomen die leidend zijn bij de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. De voorgenomen ontwikkeling kan worden aangewezen als 'woon-en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'<sup>3</sup>. De ontwikkeling draagt bij aan herstructurering van de kern Schalkhaar waar ouderen de mogelijkheid hebben om nabij een mix van voorzieningen te blijven wonen. De ontwikkeling sluit goed aan bij de bestaande inrichting en haar cultuurhistorische kenmerken, doordat het ontwerp rekening houdt met de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 2.2.

*Stap 3: hoe het initiatief past*

Nieuwe ruimtelijke opgaven moeten verbonden worden met de bestaande gebiedskenmerken. De omgevingsvisie deelt het beantwoorden van stap 3 in vier 'lagen' in.

- *De natuurlijke laag*

Met de natuurlijke laag wordt de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier van nature op vestigt bedoeld. Voor de natuurlijke laag zijn door provincie Overijssel 8 gebiedstypes vastgesteld. Het besluitgebied kan worden getypeerd als 'Dekzandvlakte en ruggen'<sup>4</sup>. Dit gebiedstype kenmerkt zich door een landschap dat rijk is aan reliëf en door de wind is gevormd. Hierdoor ontstaan relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op het karakter van dit gebiedstype.

*De laag van het agrarisch cultuurlandschap*

Door de ligging van het besluitgebied is deze laag niet van toepassing

- *De stedelijke laag*

Met de stedelijke laag wordt de laag van de steden, dorpen, bebouwing en infrastructuur bedoeld. Relevant voor deze ontwikkeling is met name de dynamiek en rust van de kleinere kernen en dorpen. Ook voor de stedelijke laag heeft de provincie Overijssel een aantal gebiedstypen aangewezen. Op basis van de kaartbeelden zou het besluitgebied geschaard kunnen worden onder het gebiedstype 'Woonwijken 1955-nu'. Echter is Oerdijk 36 in 1928 ontwikkeld. Het besluitgebied past ook goed bij het karakter en de lintbebouwing benoemd onder het gebiedstype 'Dorpen en buurtschappen'. In dit gebiedstype staat de centrale weg als drager van verdichte bebouwingslinten en voorzieningen centraal. Voor beide gebiedstypen geldt dat nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten op de huidige karakteristieke structuur van de bestaande bebouwing. Het plan houdt rekening met het integreren van architectonische details die aansluiten op de oorspronkelijke kenmerken van het besluitgebied en het behoud van karakteristieke kenmerken zoals de voorgevel van Oerdijk 36 die zal blijven staan. Op die manier doet de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk aan de bestaande kwaliteiten van de stedelijke laag.

---

<sup>3</sup> Omgevingsvisie Overijssel 'Beken Kleur'

<sup>4</sup> Provincie Overijssel 'Catalogus Gebiedskenmerken 2016'

- *De laag van de beleving*

Met de laag van de beleving worden de natuurlijke, functionele en sociale processen bedoeld. De laag speelt in op de beleefbaarheid van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. Deze laag vormt een laag van verbinding tussen de al benoemde lagen. De provincie Overijssel heeft voor deze laag negen gebiedstypen opgesteld. De Omgevingsvisie schaaft Schalkhaar onder gebiedstype 'Stads- en dorpsranden'. De sturing en ambitie voor dit gebiedstype omvat het bijdragen aan een aantrekkelijke mix van woon-werk- en recreatiemilieus nabij de grotere binnenstad van in dit geval Deventer. De planontwikkeling sluit hier bij aan en staat een verbinding tussen stad en dorp met behoud van het dorps karakter niet in de weg.

#### **4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel**

In de Omgevingsverordening Overijssel, geldend sinds 1 januari 2024, zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. De inhoud van de Omgevingsverordening is bedoeld om de plannen uit de omgevingsvisie waar te maken. 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, huishoudensverdunding). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een veranderende 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.

#### *Afdeling 4.5 Wonen, werken en recreëren*

Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten (artikel 4.14). De Omgevingsverordening onderstreept verder dat de realisatie van nieuwe woningen moet passen binnen de woonafspraken van de gemeente.

## Toetsing

Door middel van het bouwen van nieuwe, voor een deel levensloopbestendige, woningen sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij de provinciale ambitie om de woningvoorraad passend te maken voor de huidige en toekomstige behoefte van inwoners. Verder onderstreept de Omgevingsverordening dat de ontwikkeling moet aansluiten op de woonafspraken van gemeente Deventer. Hier wordt verder op ingegaan bij paragraaf 4.4.2. De ontwikkeling past binnen de provinciale omgevingsverordening.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Omgevingsvisie Deventer

Op 18 december 2019 is de Omgevingsvisie door de gemeente Deventer vastgesteld.

In de Omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Bij de totstandkoming van de Deventer Omgevingsvisie heeft de gemeente diverse maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners betrokken.

De belangrijkste en urgentste opgaven die de gemeente in de visie benoemd zijn:

- Het noaberschap de inclusiviteit meegeven die we willen: iedereen telt mee, iedereen doet mee
- Innovatiever zijn dan ooit tevoren; een slimme, schone economie in leren en werken
- Verduurzaming op met name de thema's energie en klimaat

Naar aanleiding van de opgaven heeft de gemeente de volgende ambities geformuleerd:

- Meer zijn dan een historisch stadsfront aan de IJssel
- Ook de overgang van ommeland naar stad is van belang, waarbij het platteland net zo vitaal moet worden als de bedrijvige binnenstad en de 'schil' daaromheen
- Meer cultuurhistorische gelaagdheid aanbrengen door nieuwe functies en elementen toe te voegen bij het transformeren en hergebruiken met respect voor bestaande kwaliteiten
- Meer Deventer stedelijkheid en het meer met elkaar verweven raken van wonen, werken en vrije tijd
- Zichtbaarder economische vernieuwing en innovatie in de werkgebieden, zodat ze dragers worden van een duurzaam en innovatief werk- en opleidingsmilieu
- Sterkere wisselwerking tussen platteland en stad voor een goede beschikbaarheid van rust, ruimte en voorzieningen
- Een kwaliteitsimpuls voor duurzame mobiliteit op de Deventer schaal
- Waardevast ondernemen binnen flexibiliteit (functiemenging) en duurzaamheid
- Een vitale samenleving met een vestigingsklimaat dat meer inwoners en ondernemers aanspreekt, met de kwalitatief goede voorzieningen die daarbij horen. Onderdeel hiervan is een onderzoek naar woningbouw uitbreiding buiten de bebouwde kom
- Handelen vanuit het perspectief van een ongedeelde samenleving met het aanbod dat daarbij hoort
- Veiliger en gezonder leven
- Een duurzame toekomst, met extra aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie

De gemeente zoekt met de Deventer samenleving naar ontwikkelkansen die bij de ambities horen. In de Omgevingsvisie is per gebied een beschrijving opgenomen van de kwaliteiten en ambities<sup>5</sup>

### *Ontwikkelrichtingen*

De omgevingsvisie (zie daarvoor de kaart) toont aan dat Schalkhaar binnen de categorie 'Rustig Wonen' valt. Dat levert voor deze locatie de volgende ambities op:

- Meer cultuurhistorische gelaagdheid

Het is wenselijk Schalkhaar binnen de huidige bebouwingsgrenzen door te ontwikkelen als woondorp met een lommerrijke en landelijke uitstraling. Beeldbepalende elementen, zoals het dorpscentrum, de historische lanen en routes moeten daarbij behouden blijven. Bij de historische invalswegen moet een goed evenwicht komen tussen zorgvuldig omgaan met erfgoed, leefbaarheid en bereikbaarheid. Zo is de smalle Oerdijk een belangrijke schoolroute, maar ook een ontsluitingsweg voor een deel van het dorp en de aanliggende bebouwing en bewoners van de wijk Vijfhoek. Nieuwe ontwikkelingen moeten het historische gegroeide karakter van het dorp versterken. Om karakteristieke panden te behouden wordt meegewerkt aan herbestemming met passende functies.

- Méér wisselwerking tussen platteland en stad

De sterke relatie tussen Schalkhaar en het omringende landschap moet worden benut en waar mogelijk versterkt. De Oerdijk, Spanjaardsdijk, Hagenvoorderdijk, Raalterweg en Oosterwechelseweg spelen daarbij als historische routes een belangrijke rol. Vooral bij de overgangen tussen dorp en buitengebied wordt veel waarde gehecht aan (verblijfs)kwaliteit en toegankelijkheid. Initiatieven die hieraan bijdragen en/of de relatie tussen dorp en platteland functioneel versterken worden gesteund.

- Kwaliteitsimpuls op Deventer schaal

De verkeersstructuur in Schalkhaar is in grote lijnen op orde. De belangrijkste wegen van en naar het dorp zijn de Koningin Wilhelminalaan, de Brinkgreverweg, de Oerdijk en de Spanjaardsdijk. De Oerdijk moet niet drukker worden. Het handhaven van het bestaande karakter van de weg weegt zwaar. De veiligheid voor fietsverkeer op de Oerdijk verdient aandacht. Bij het dorpscentrum en op de oude routes en lanen moet de verblijfskwaliteit en verkeersveiligheid voor wandelaars en fietsers worden verbeterd.

- De kracht van Deventer benutten

Ontmoeting en elkaar kennen is de basis van het dorpsse samenleven. Vanwege de vergrijzing en ontwikkelingen in de zorg doen Schalkhaarders een steeds groter beroep op elkaar om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

- Waardevast ondernemen

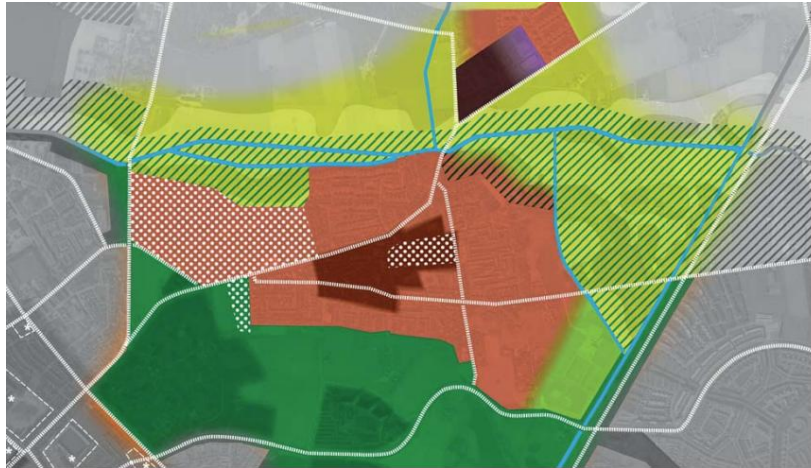
In het dorpscentrum is ruimte voor ontwikkelingen die de leefbaarheid van Schalkhaar verbeteren. Hergebruik van vrijkomende gebouwen in het dorpscentrum tot wonen voor ouderen, waardoor voorzieningen op 'pantoffelafstand' bereikbaar worden, wordt gestimuleerd.

---

<sup>5</sup> De toelichting beperkt zich op de tekstuele informatie zoals omschreven in de Omgevingsvisie. Figuur 4.2 toont de oorspronkelijke tabel. Deze is echter foutief en versprongen. Ondanks deze ommissie kan ervan uit worden gegaan dat een toename van woningen, binnen de typering 'rustig wonen' in overeenstemming is met de omgevingsvisie.

- **Duurzaam ontwikkelen**

Het landschap rondom Schalkhaar en de groen - structuren daarbinnen is van grote waarde. Daarom is er voor nieuwe ontwikkelingen vooral ruimte binnen de bebouwde kom. De transformatie van gebouwen naar woningen voor ouderen of starters wordt aangemoedigd.



Ambities voor Schalkhaar										Ontwikkelingsrichting functies									
Meer dan historisch stadskern aan de Lijssal	Meer cultureel-historische draagkracht	Meer 'Deventer stadsijkheid'	Meer (zichtbaar) economische vernieuwing en innovatie	Meer wisselwerking tussen platteland en stad	Kwaliteitsimpuls op de Deventer schaal	De kracht van Deventer benutten	Meer samenbrengen buiten Deventer	Waarderen ondernemen	Organisatie samenwerking	Veilig en gezond leven	Duurzaam toekomst	Agrarisch	Natuur en ecologie	Wonen	Bedrijven	Maatschappelijk	Dwaalhandel	Horeca / recreatie	Cultuur en ontspanning
Rustig wonen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Beschermde gezicht	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Gemengd dorpsmilieu	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Beschermde gebied	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Groengebieden	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Sportterreinen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Maatschappelijk	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Bedrijventerrein	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

<ul style="list-style-type: none"> <li>● Deze ambitie heeft in deze legenda-eenheid prioriteit</li> <li>○ Deze ambitie heeft een specifieke uitwerking in deze legenda-eenheid</li> <li>○ Deze ambitie heeft geen specifieke uitwerking in deze legenda-eenheid</li> <li>✗ Uitzondering Gezondheidspark Riekerenk: onder voorwaarden is hier een toename maatschappelijke functie mogelijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>🏠 Tendens: Toename van deze functie mogelijk</li> <li>🏠 Tendens: Toename van deze functie onder voorwaarden</li> <li>♻️ Tendens: Hergebruik en transformatie van bestaand vastgoed</li> <li>✗ Deze functie in principe niet toegestaan</li> </ul>
---	--

*Figuur 4.2 Ambities voor Schalkhaar (bron: gemeente Deventer)*

**Conclusie**

De planontwikkeling sluit aan bij de ambities van de omgevingsvisie. Bij de transformatie van Oerdijk 34 en Oerdijk 36 wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van de panden. In het nieuwe ontwerp worden de oorspronkelijke elementen teruggebracht en blijft bij Oerdijk 36 de voorgevel intact. Een mogelijke ontwikkeling van woningen op deze locatie past binnen de ontwikkelrichting voor Schalkhaar binnen de Omgevingsvisie.

#### 4.3.2 Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen'

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, rolname) 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.

##### Nieuwbouwoopgave

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 nieuwbouwoopgave 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).

#### Behoeftelooptbestendige woningen

Bij het invullen van deze ambities is gemeenschapsbetrokkenheid, naoberschap, een belangrijk punt. Samenwerken met verschillende belanghebbenden, waaronder bewoners, woningcorporaties, ontwikkelaars en investeerders, wordt aangemoedigd om de woonopgaven te realiseren. Eén van de speerpunten van de woonvisie gekoppeld aan de drie ambities is dat ouderen zoveel mogelijk met eigen regie langer zelfstandig kunnen wonen. De woonvisie benadrukt dat met het veranderen van de gemiddelde leeftijd van de bevolking ook de behoefte aan woonruimte verandert en er andere woonwensen ontstaan. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen wordt als kans gezien om doorstroming in bestaande wijken op gang te brengen.

#### **Toetsing**

De woonvisie stelt dat de woningvoorraad zo goed mogelijk moet aansluiten bij de wensen van diverse huishoudens en inkomensgroepen en dat er rekening moet worden gehouden met toekomstbestendigheid. De voorgenomen ontwikkeling sluit hier naadloos op aan en speelt ook in op één van de specifieke initiatieven, seniorenhuisvesting.

#### **4.3.3 Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen**

Op 21 juni 2021 is de routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen vastgesteld. Op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen is in 2020 per dorp de woningbouwambitie geformuleerd. Deze woningbouwambitie is voor Schalkhaar in deze routekaart verder uitgewerkt.

Voor het behoud van draagvlak voor voorzieningen en scholen is niet veel extra woningbouw nodig. Er ligt wel een opgave om het aanbod in het dorp beter in balans te brengen. Er is extra woningbouw voor ouderen nodig zodat zij in Schalkhaar naar een geschikte woning kunnen doorstromen en een woning vrijkomt. Specifiek wordt in deze routekaart geformuleerd dat er levensloopbestendige woningen moeten worden gerealiseerd zodat ouderen kunnen doorstromen.



### Toetsing

De planontwikkeling brengt met het aanbod een- en tweepersoonshuishoudens het aanbod beter in balans. Het aanbod levensloopbestendige woningen sluit aan op de oproep voor meer senioren geschikte woningen. De planontwikkeling sluit naadloos aan op de routekaart Schalkhaar voor Wonen en Voorzieningen.

#### 4.3.4 Welstand en beeldkwaliteit

Bij het beoordelen van bouwplannen wordt aan de Welstandsnota getoetst. Met deze nota wordt het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit beoogd. In de nota heeft de gemeente het kader voor de welstandstoetsing vastgesteld, door middel van criteria waar nieuwe bouwplannen op grond van het aspect 'welstand' (het uiterlijk van het gebouw) aan moeten voldoen.

### Toetsing

In de Welstandsnota valt het gedeelte aan de Oerdijkzijde onder de criteria voor 'Lintbebouwing' (geel). De achterzijde van het besluitgebied ligt in 'Stempelstedenbouw' (roze). Zie daarvoor figuur 4.3.



Figuur 4.3 Projectie van projectlocatie op kaart Welstandsnota (bron: NvU).

#### Lintbebouwing en Stempelstedenzone

Voor Oerdijk 34 is de architectuur en de oriëntatie van de bestaande bebouwing leidend. Dit om aan te sluiten bij de lintbebouwing. Het achterterrein (het oorspronkelijke achtererfgebied) hoort historisch gezien echter bij het lint en kan dan ook beter worden benaderd als achtererf van lintbebouwing dan als stempelstedenbouw. Het achtererf is van oorsprong een ontspannen ruimte achter het dikkere lint en de gebouwen op het achtererf krijgen een ondergeschikte uitstraling. De vormgeving op het achtererf is sober en wordt gekenmerkt door een schuurvorming.

Voor Oerdijk 36 kan niet het hele pand worden behouden (zie ook bijlage 12). De voorgevel van het oorspronkelijk pand behouden. Deze wordt gerestaureerd. Ook voor de rest van het gebouw wordt aangesloten bij de oorspronkelijke uitstraling, oriëntatie en kapvorm. Hiermee blijft het lint intact.

#### Toetsing aan de Welstandsnota

In het ontwerp van de bebouwing is aangesloten bij de welstandscriteria voor lintbebouwing en het achterterrein. Er zijn buiten de criteria lintbebouwing extra eisen gesteld aan het uiterlijk van de voorgenoemde ontwikkeling. Deze eisen zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten Oerdijk

34-36 Schalkhaar (december 2024). Om de aanvullende stedenbouwkundige eisen ook vast te leggen zijn deze verzameld in het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in de bijlage bij de regels.

### Conclusie

De voorgenoemde ontwikkeling neemt in het ontwerp de Welstandscriteria in acht en zijn de aanvullende stedenbouwkundige criteria verankerd in het voorliggend TAM-omgevingsplan. In het ontwerp is het geadviseerde stedenbouwkundig uiterlijk van de woningtypes en de buitenruimte over genomen.

## 5 Milieuaspecten

### 5.1 Cultureel erfgoed

Onder cultureel erfgoed kunnen als monument aangewezen gebouwen, stedenbouwkundige structuren en (groen) aanleg vallen maar ook erfgoed onder het maaiveld (archeologie).

#### 5.1.1 Archeologie

##### Wettelijk kader

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht Europese overheden om archeologisch erfgoed te beschermen. Het uitgangspunt is dat archeologische waarden in situ, oftewel op de locatie zelf, bewaard moeten blijven. Als dit niet mogelijk is vanwege andere belangen, moeten de waarden worden opgegraven en ex situ, buiten de oorspronkelijke locatie, worden behouden.

##### Toetsing

Op het besluitgebied zijn archeologische waarden 1, 2 en 4 van toepassing (zie figuur 5.1).



Figuur 5.1 Het besluitgebied geprojecteerd op de archeologische beleidskaart gemeente Deventer (bron: gemeente Deventer)

Op 15 juli 2024 is de ontwikkeling getoetst aan dit beleidskader (zie bijlage 1). Door de overschrijding in de zone met archeologische waarde 4 is minimaal een meldingsplicht van

toepassing (artikel 5.130 lid 4 Bkl). Het te verstoren oppervlak betreft 199 m<sup>2</sup>. Het is echter aannemelijk dat de omvang van de ingrepen nog wijzigen, gezien bijvoorbeeld de ontgraving voor de riolering nog niet is meegenomen. Als het ontwerp definitief is, dient opnieuw te worden gekeken of aan een meldingsplicht of onderzoeksplicht moet worden voldaan.

#### *Conclusie*

Vanwege het ontbreken van een definitief ontwerp zijn de consequenties van het plan voor het thema archeologie nog onduidelijk. Voorafgaand aan de uitvoering dient het plan vrijgegeven te worden voor het thema archeologie. Voor de voorgenomen wijziging in dit TAM-IMRO-plan vormt een latere toetsing op archeologie geen belemmering.

### **5.1.2 Monumenten**

#### *Wettelijk kader*

Vanaf 1 januari 2012 is het verplicht om in ruimtelijke plannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. De Omgevingswet stelt regels voor het waarborgen van cultuurhistorie bij ontwikkelingen. In artikel 5.130 Bkl is de instructieregel opgenomen dat onder andere rekening gehouden moet worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een besluitgebied en daar conclusies aan moeten verbinden.

#### *Toetsing*

In juli 2023 is een inventarisatie gemaakt van de aanwezige cultuurhistorische waarden van het perceel en de directe omgeving van het besluitgebied (zie bijlage 2).

De twee panden aan de Oerdijk 34 en 36 zijn niet aangewezen als monument. Daarmee zijn deze niet beschermd tegen sloop maar de panden hebben wel een cultuurhistorische waarde die is meegewogen in de uitwerking van de plannen.

Oerdijk 36 betreft het oude dorpscafé, dat cultuurhistorische waarde bezit als ontmoetingsplek voor het dorp, met een sterke link met de plaatselijke voetbalvereniging. De cultuurhistorische waarde zit hem niet alleen in de verschijningsvorm, maar vooral ook in de algemeen cultuurhistorische/ sociaal-maatschappelijke waarde van het gebouw. Het behoud van het gehele oorspronkelijke pand is onderzocht, zie bijlage 12, maar dit bleek niet haalbaar. Daarom is gekozen voor het behoud van de oorspronkelijke voorgevel van Oerdijk 36.

Voor Oerdijk 36 zijn de voorgevel, de kapvorm, de duidelijke oorspronkelijke indeling voor woning en winkel en details zoals bovenlichten kenmerkend. Aan het ontwerp zijn de volgende randvoorwaarden verbonden om de cultuurhistorische waarde te respecteren:

- Voorgevel: de voorgevel wordt behouden en gerestaureerd conform scenario 4 (zoals opgenomen in bijlage 12)
- Nieuwe kap: zelfde kapvorm inclusief details van oorspronkelijke overstek, dakrand en gootklossen

- Nieuwbouw: herbouwen van de oorspronkelijke uitstraling inclusief oorspronkelijke serre en karakteristieke details

De Oerdijk 34 is een wederopbouw pand uit de jaren 50 en is daarmee een latere toevoeging aan het dorpsbeeld. Het pand kent invloeden van de Delftse school. Stijlkenmerken hiervan zijn het gebruik van baksteen, hoge topgevels, grote en brede kozijnen en het gebruik van kunst of natuursteen (voordeur). Oerdijk 34 kent een lange geschiedenis als woon-werkhuis en had vanwege de invulling ook een maatschappelijke functie. Het pand werd gebruikt als café en was voor veel inwoners van Schalkhaar de ontmoetingsplek. Het pand heeft een maatschappelijke functie gekend die is overgegaan in een herinneringswaarde.

#### *Conclusie*

In het ontwerp zijn de randvoorwaarden uit de Nota van Uitgangspunten overgenomen om cultuurhistorie te respecteren, voor zowel Oerdijk 34 als Oerdijk 36. Voor Oerdijk 36 blijft ook de voorgevel behouden. Op het gebied van cultuurhistorie kan de ontwikkeling doorgang vinden en is de functie wonen toelaatbaar.

## **5.2 Bodem**

### *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.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag nog niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor een mens (bijlage VA van het Bkl).

### *Toetsing*

In opdracht van Woonstichting de Marken is op 13 juli 2024 door Bodemportaal B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel Oerdijk 34-36 te Schalkhaar (zie bijlage 3). De algemene bodemkwaliteitsklasse voor het perceel kan als 'wonen' worden beschouwd.

### *Conclusie*

Op basis van deze onderzoeksresultaten zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling op het gebied van bodem. De activiteit wonen is op deze locatie toelaatbaar.

### 5.3 Water

#### *Wettelijk kader*

Het is in Nederland belangrijk dat de waterbelangen goed in beeld zijn. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de projectontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. De waterbelangen zijn gewaarborgd met instructieregels die zijn opgenomen in paragraaf 5.1.3 Bkl. Voor ruimtelijke ontwikkeling wordt hierbij de 'weging van het waterbelang' opgenomen, waarbij de verschillende wateraspecten worden beoordeeld en afstemming met het waterschap als waterbeheerder plaatsvindt.

#### *Toetsing*

TAUW heeft in september 2024 een weging van waterbelang opgesteld voor het projectgebied. Deze toetsing (inclusief het waterschapsbeleid), is opgenomen in bijlage 4. Met het waterhuishoudingsplan wordt gekeken of het plan voldoet aan de actuele gemeentelijke eisen en de eisen van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Hiermee vindt de 'weging van het waterbelang' plaats.

Gemeente Deventer heeft de ambitie om in 2050 klimaatbestendig te zijn. Om wateroverlast en droogte tegen te gaan zijn een aantal uitgangspunten vastgesteld. Voor ontwikkelingen betekent dit dat waterbergingsvoorzieningen een bui die eens in de twee jaar voorkomt (T=2, 20 mm in één uur) volledig kunnen opvangen en dat bij een bui die eens in de honderd jaar voorkomt (T=100, 64 mm in een uur) geen schade aan panden ontstaat. Dit is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regelset.

#### **Bergingseis T=2 bui**

Voor de T=2 bui, de compensatie-eis, wordt onderscheidt gemaakt tussen particulier terrein en openbare ruimte. Voor particulier terrein geldt dat 20 mm per m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak op particulier terrein gerealiseerd moet worden. Valt er meer dan 20 mm neerslag op particulier terrein, dan mag het overtollig hemelwater bovengronds worden afgevoerd naar de openbare ruimte. Op basis van het particulier verhard oppervlak is een bergingsopgave berekend van 27 m<sup>3</sup>. Daarbij is worst-case gerekend met 100 % verhard oppervlak van het particulier terrein. In de praktijk zal naar verwachting niet het gehele terrein worden verhard. Deze bergingsopgave van 27 m<sup>3</sup> moet op particulier terrein worden gerealiseerd. Voor de openbare ruimte geldt een compensatie-eis van 22 mm per m<sup>2</sup> verharding (T=2 + 10 %). De bergingsopgave voor de openbare ruimte bedraagt dan 12 m<sup>3</sup>. In het ontwerp zijn twee wadi's opgenomen als bergingsvoorziening voor de openbare ruimte. Voor wadi's wordt uitgegaan van een maximale waterdiepte van 30 cm met een noodoverlaat op dit niveau en een talud van 1:3. Op basis van de beschikbare ruimte voor wadi's is een beschikbare bergingscapaciteit van 15 m<sup>3</sup> bepaald. Daarmee wordt voldaan aan de compensatie-eis voor de openbare ruimte.

#### **Bergingseis T=100 bui, 64 mm in één uur, zonder schade aan panden**

Bij een T=100 bui, 64 mm in één uur, mag water op straat/maaiveld staan mits er geen schade aan panden ontstaat. In deze situatie wordt nog steeds 20 mm neerslag op particulier terrein geborgen. Het overtollig hemelwater (44 mm) mag naar openbaar terrein worden afgevoerd.

Voor het openbaar terrein betekent dit een opgave van 44 mm per m<sup>2</sup> verharding afkomstig van particulier terrein + 64 mm per m<sup>2</sup> verharding van het openbare terrein. Gerekend over het verhard oppervlak resulteert dit in een bergingsopgave van circa 93 m<sup>3</sup> hemelwater (34 m<sup>3</sup> vanaf openbaar terrein en 59 m<sup>3</sup> afkomstig van particulier terrein).

Voor groenstroken langs wadi's is het uitgangspunt dat deze verlaagd worden aangelegd met een insteek van 10 cm vanaf het wadi talud. De groenstrook biedt dan extra berging bij een T=100 bui (64 mm) situatie. Naast het groen kan water op straat staan. Binnen de ontwikkeling is dit op de wegen en parkeerplaatsen. Hier wordt uitgegaan van maximaal 10 cm water op straat, waarbij het vloerpeil van panden 20 à 30 cm hoger ligt dan het wegpeil. Dat komt neer op een bergingscapaciteit van 87 m<sup>3</sup>. Dit betekent dat er nog een tekort is van 6 m<sup>3</sup> waaraan moet worden voldaan. Enerzijds kan gezocht worden naar het realiseren van extra voorzieningen om in dit tekort te voorzien. Een meer praktische oplossing is door minimaal 10 % van het particuliere terrein als onverhard in te richten. Het is realistisch om ervan uit te gaan dat de erven ook niet uit 100 % verharding zullen bestaan.

### Riolering

Voor de riolering is gekeken naar de capaciteit van het aangesloten rioolgemeal (RG Schalkhaar: 350 m<sup>3</sup>/u), het afvalwater debiet van de inwoners binnen bemalingsgebied Schalkhaar Hoofd (B-DE-CA0) (60 m<sup>3</sup>/u) en de pomp overcapaciteit van het rioolgemeal (1 mm/u, ruim boven de minimale 0,7 mm/u). Het hemelwater in het gebied wordt afgekoppeld. Er treedt geen verslechtering op ten opzichte van de huidige situatie wanneer de tien woningen op het gemeentelijk rioelstelsel worden aangesloten.

### Overstromingsrisico

Het besluitgebied ligt niet in een overstromingsrisicogebied. Er zijn geen maatregelen of voorzieningen nodig in het kader van waterveiligheid of het risico op overstroming.

### Conclusie

Het plan is uitvoerbaar voor het thema water, mits rekening wordt gehouden in het definitieve ontwerp met de verplichte infiltratievoorziening om aan de bergingseisen voor openbaar terrein en particulier terrein te voldoen.

## 5.4 Stikstof

### Wettelijk kader

#### Bronnen en effecten van stikstofdepositie

Projecten kunnen bronnen omvatten die stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) en/of ammoniak (NH<sub>3</sub>) emitteren naar de lucht. Het kunnen bronnen zijn tijdens het realiseren van het project (bouw- of aanlegfase) of tijdens het in werking zijn van het project (gebruiksfase). De NO<sub>x</sub> en NH<sub>3</sub> in de lucht komen uiteindelijk weer op de grond terecht. Dit heet stikstofdepositie. Vooral in natuurgebieden kan stikstofdepositie een probleem zijn, omdat hierdoor de bodem rijk wordt aan voedingsstoffen waardoor de biodiversiteit af kan nemen.

### Ecologische voortoets en/of passende beoordeling

Voor een nieuw project of een beoogde wijziging van een bestaand project moet onderzocht worden of er sprake is van een Natura 2000-activiteit. Een project met een stikstofdepositiebijdrage op Natura 2000-gebieden van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op een of meerdere voor stikstofdepositie gevoelige hexagonen<sup>6</sup> in een (naderend) overbelaste situatie heeft mogelijk een significant negatief effect. Bij een toename van de stikstofdepositie, als gevolg van het project, kan in een ecologische voortoets onderzocht worden of de effecten van deze toename op de Natura 2000-gebieden op voorhand kunnen worden uitgesloten. Als die effecten niet uitgesloten kunnen worden, dan is het project vergunningplichtig (omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit). Voor de Natura 2000-activiteit wordt dan een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor Natura 2000-gebieden rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen voor dat gebied. Het bevoegd gezag verleent voor de Natura 2000-activiteit uitsluitend een vergunning, als uit de passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat de activiteit de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

### Referentiesituatie

Bij wijziging van een project wordt het effect van de wijziging bepaald ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie voor een bestaand project is de situatie waarvoor in het verleden voor de activiteit een natuurtoestemming is verleend, of bij het ontbreken daarvan een milieutoestemming (milieuvergunning of algemene regels als er geen milieuvergunning nodig was) daterend van voor de referentiedatum, tenzij nadien een milieutoestemming is verleend die leidt tot een lagere stikstofdepositie. In dat geval geldt die latere milieutoestemming als referentiesituatie. De referentiedatum is de datum waarop het Natura 2000-gebied als vogelrichtlijngebied is aangewezen of als habitatrichtlijngebied door de Europese Commissie op de lijst van gebieden van communautair belang werd geplaatst. Indien er geen natuur- of milieutoestemming aanwezig is, geldt een andere referentiesituatie op grond van het omgevingsplan.

### *Toetsing*

TAUW heeft op 10 januari 2025 stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). De bijdrage aan de stikstofdepositie van het project is berekend met de vigerende versie van het rekeninstrument AERIUS Calculator (versie 2024.0.1). AERIUS Calculator berekent voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase een maximale stikstofdepositiebijdrage op omliggende Natura 2000-gebieden van 0,00 mol/ha/jaar. De ontwikkeling past binnen de stikstofruimte en er zijn geen significante negatieve effecten te verwachten op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het project. Salderen, intern of extern, is niet nodig. Voor het aspect stikstofdepositie is daarom ook geen sprake van een vergunningplicht voor het project in het kader van natuurbescherming.

### *Conclusie*

---

<sup>6</sup> Rekeninstrument AERIUS berekent de depositie op 'hexagoon' niveau (een zeshoek met een oppervlak van 1 ha)

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, daarmee is de voorgenomen activiteit toelaatbaar vanuit het thema stikstof.

## 5.5 Ecologie

### *Wettelijk kader*

De Wet Natuurbescherming (Wnb) richt zich op behoud en herstel van biodiversiteit en het daarvoor benodigde leefgebied. De wet is sinds 1 januari 2017 van kracht en betreft een samenvoeging van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Wnb vormt het juridische kader voor natuurbescherming in Nederland, op basis van Europese regelgeving. Via de Aanvullingswet Natuur is de Wnb beleidsneutraal opgegaan in de Omgevingswet (Ow).

Onder de Omgevingswet maakt natuur een deel uit van het bredere begrip fysieke leefomgeving. De wet is gericht op het in onderlinge samenhang:

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

Het uitgangspunt op het gebied van natuur is 'nee, tenzij'. Dit houdt in dat activiteiten met een (mogelijk) schadelijk effect op beschermde landschappen, gebieden en soorten, in principe verboden zijn ('nee'), tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Uitzonderingen op het verbod voor schadelijke handelingen (door het verlenen van een omgevingsvergunning of een vrijstelling) zijn onder strikte voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of wetenschappelijk onderzoek. In het natuurdeel van de Ow is, naast verbodsbepalingen, een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen mag hebben voor alle in het wild levende flora en fauna en hun directe leefomgeving, beschermd of niet. De zorgplicht geldt ook als er een omgevingsvergunning Flora en Fauna of vrijstelling is verleend voor bepaalde activiteiten, of een zogeheten gedragscode wordt toegepast.

Behoud en herstel van biodiversiteit is in de wet via twee sporen uitgewerkt: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

### **Gebiedsbescherming**

#### Natura 2000-gebieden

Het beschermde areaal beslaat de in Europees verband aangewezen zogeheten Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Het betreft gebieden die worden beschermd vanuit de Habitat- en de Vogelrichtlijn.

Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Voor de Natura 2000-gebieden gelden specifiek omschreven instandhoudingsdoelstellingen.

#### Natuurnetwerk Nederland



Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

### **Soortenbescherming**

Dit onderdeel van de Ow regelt de bescherming van dieren en planten. Het betreft beschermde soorten uit de Habitat- en de Vogelrichtlijn en daarnaast soorten die nationaal zijn aangewezen als specifiek beschermde soort.

Naast behoud en bescherming van soorten, regelt dit onderdeel het faunabeheer. Dit betreft schadebestrijding, jacht en bestrijding van overlast. Tevens regelt dit onderdeel de bestrijding van invasieve exoten.

De bescherming van bovengenoemde soorten is uitgewerkt in verbodsbepalingen. Deze houden onder andere in dat beschermde planten niet geplukt mogen worden en dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verstoord mogen worden. Ook de rust- en verblijfplaatsen van de dieren zijn beschermd.

#### *Toetsing*

Otte Groen Advies heeft in opdracht van Woonstichting de Marken een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd op 13 juli 2023 (bijlage 6). Hieronder worden de bevindingen ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming toegelicht.

### **Gebiedsbescherming**

#### *Natura 2000-gebieden*

Significante gevolgen op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie zijn uitgesloten (paragraaf 6.4). Er zijn geen overige verstoringseffecten op Natura 2000-gebieden gezien de ruime afstand tot het Natura 2000-gebied.

#### *Provinciaal beschermde gebieden*

Effecten op provinciaal beschermde gebieden (NNN, Weidevogelgebieden, Ganzenrustgebieden, Natte landnatuur en dergelijke) zijn op voorhand uitgesloten gezien de afstand tot deze gebieden. Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

#### Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk negatieve effecten op de door de Omgevingswet beschermde soorten, namelijk steenmarter, egel, vleermuizen, vogels met jaarrond beschermde nesten, de huismus, gierwaluw, algemene broedvogels, amfibieën / vissen (vrijgestelde soorten), en reptielen/ongewervelden (vrijgestelde soorten). Effecten op een aantal van deze soort(groep)en worden uitgesloten door het nemen van mitigerende maatregelen en het hanteren van de algemene zorgplicht.

Deze maatregelen zijn als volgt:

- Er zal geen sprake zijn van kap van bomen die geschikt zijn voor beschermde soorten, zoals vleermuizen
- Er is geen sprake van toename van kunst- en strooilicht tijdens en na het uitvoeren van de werkzaamheden

Voor huismus, gierzwaluw, vleermuis en steenmarter heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden door Otte Groen Advies (bijlage 7). Voor huismus en gierzwaluw geldt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed op de gunstige staat van instandhouding heeft. Ook worden geen negatieve effecten verwacht op het fouragegebied. Er zijn geen verblijfplaatsen van steenmarter aangetroffen bij het nader onderzoek. Negatieve effecten op steenmarter zijn daarmee uitgesloten. Voor de zomer-/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis dient een omgevingsvergunning Flora en Fauna te worden aangevraagd bij provincie Overijssel. Bij mogelijke verstoring van de zomerverblijfplaats van de laatvlieger dient hiervoor eveneens een omgevingsvergunning Flora en Fauna te worden aangevraagd.

#### *Conclusie*

Door het nemen van mitigerende maatregelen worden negatieve effecten op de potentieel aanwezige soorten zo veel mogelijk voorkomen. Voor de zomer-/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis dient een omgevingsvergunning Flora en Fauna te worden aangevraagd bij provincie Overijssel. Wanneer de zomerverblijfplaats van de laatvlieger mogelijk wordt verstoord dient hier ook een omgevingsvergunning Flora en Fauna voor te worden aangevraagd. Op basis van de onderzoeksresultaten en de te treffen maatregelen tijdens de uitvoering is het aannemelijk dat de omgevingsvergunning Flora en Fauna wordt verleend.

## **5.6 Mobiliteit en parkeren**

### *Wettelijk kader*

Bij het toelaten van een nieuwe functie moet 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. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het parkeerbeleid en de daarbij gestelde parkeernormen.

### *Toetsing*

Het besluitgebied moet worden ontsloten via de Oerdijk om te voldoen aan de typering van lintbebouwing. In de planopzet worden de nieuwe woningen op het achtererf ontsloten via de bestaande inritten. Hiermee blijft de toegankelijkheid van de hulpdiensten gegarandeerd. Goudappel heeft een parkeeronderzoek uitgevoerd op 5 juni 2024. De parkeerbehoefte voor dit besluitgebied is 14 parkeerplaatsen. Er zijn 12 parkeerplaatsen opgenomen in het ontwerp waardoor er een tekort is van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Uit de gehouden parkeerdrukmetingen is gebleken dat er binnen loopafstand (meer dan) voldoende restcapaciteit beschikbaar is om deze parkeerbehoefte op te vangen.

**Kenmerk** R004-1296862MLR-V06-mdg-NL

*Conclusie*

Op basis van de parkeernormen moet het ontwerp voorzien in 14 parkeerplaatsen. In het huidige ontwerp worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige 2 parkeerplaatsen zullen worden gefaciliteerd in de openbare ruimte. Daarmee is de ontwikkeling toelaatbaar wat betreft het thema mobiliteit en parkeren.

## 5.7 Luchtkwaliteit

### *Wettelijk kader*

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

### Niet in betekende mate

Met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook vervallen. Onder de Omgevingswet vindt de beoordeling van luchtkwaliteit niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit de artikelen 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project NIBM bijdraagt aan luchtkwaliteit als toename van concentraties 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

### 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.

### *Toetsing*

De gemeente is geen onderdeel van een aandachtsgebied waarvoor de luchtkwaliteit altijd moet worden beoordeeld (artikel 5.50 Bkl). Plannen die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan luchtvervuiling.

*Conclusie*

Het project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit, de activiteit wonen heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit en is daarmee uitvoerbaar.

**5.8 Geur***Wettelijk kader*

In de Omgevingswet is opgenomen dat de overheid bij het vaststellen van een omgevingsplan rekening moet houden met de gezondheid van inwoners. Geurhinder is een van de aspecten die hierbij relevant is. De gemeente neemt vervolgens in het omgevingsplan regels op voor geur. Deze regels moeten zorgen voor een aanvaardbaar hinderniveau.

*Toetsing*

Er bestaat een ruime afstand tussen de dichtstbij gelegen veehouderijen met dieren met geurfactor en de planontwikkeling. Er is voldoende aannemelijk dat geurbelasting onder de geurnorm blijft en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn er reeds woningen gelegen tussen de beoogde woningen en de aanwezige geur belastende functies.

*Conclusie*

Voor het plan is geen nader geuronderzoek nodig. De functie wonen is toegestaan gezien vanuit het thema geur.

**5.9 Externe veiligheid***Wettelijk kader*

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in de instructieregels in afdeling 5.1.2 van het 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 betreffen 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

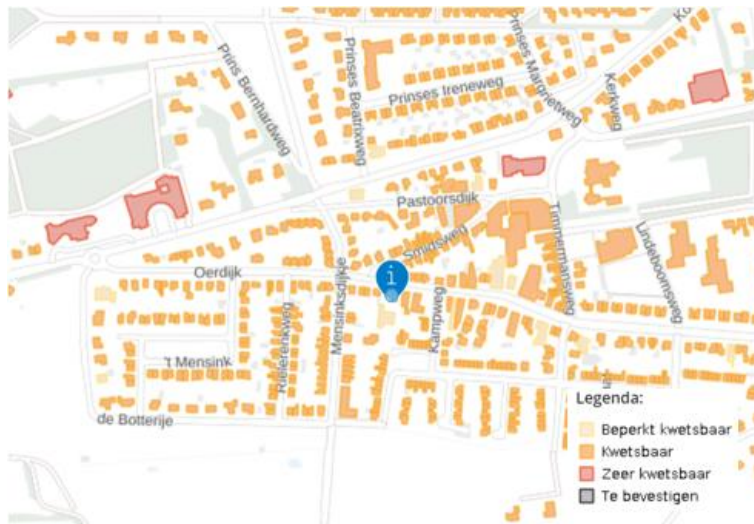
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikelen 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Bij de ontwikkeling 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.

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)

### Toetsing

Er zijn geen externe veiligheidsbronnen op het terrein of in de directe omgeving die van invloed zijn op de planvorming (zie figuur 6.2).



Figuur 5.2 Overzicht externe veiligheidsbronnen (Bron: Atlas Leefomgeving)

### Conclusie

Gelet op de afwezigheid van externe veiligheidsbronnen vormt het thema externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling. De activiteit wonen is toelaatbaar wat betreft externe veiligheid.

## 5.10 Geluid

### Wettelijk kader

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels die via het omgevingsplan gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen zijn via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluidregels 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.

Afdeling 3.5 Bkl voorziet in de regelgeving voor 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 beheersing van:

- Wegverkeerslawaai
- Railverkeerslawaai
- Industrielawaai

In het omgevingsplan moet volgens artikel 3.20 Bkl worden aangetoond dat geluidsgevoelige gebouwen, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben. Het primaire doel van deze regelgeving is het beschermen van gezondheid door eisen te stellen aan geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven of slapen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Indien nieuwe geluidgevoelige activiteiten binnen geluidszones worden toegestaan, stelt de wetgeving het verrichten van akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting, verplicht.

In het Bkl is een onderscheid gemaakt tussen geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen (zie onderstaande tabel 6.1) en het beschermen van geluidgevoelige locaties en gebouwen (zoals wonen, onderwijs en zorg). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid.

*Tabel 5.1 Standaardwaarden en grenswaarden voor geluid*

Geluidbronsorten	Standaardwaarde in Lden (dB)	Grenswaarde in Lden (dB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en waterschapswegen	53	70	70
Gemeente- en waterschapswegen in uitleggebieden voor stroomwegen, gebieds-ontsluitingswegen, en wijk-/ buurtontsluitingswegen	53	58	58
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
Industrieterreinen	50	55	60
	40 L <sub>night</sub>	45 L <sub>night</sub>	50 L <sub>night</sub>

### *Toetsing*

TAUW heeft op 5 september 2024 een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende geluidbronnen inzichtelijk te maken (zie bijlage 8). Het onderzoek was gebaseerd op de herontwikkeling van Oerdijk 34 en de renovatie en integratie van Oerdijk 36. Dit uitgangspunt is in de verdere ontwikkeling van het plan gewijzigd. Oerdijk 34 zal nog steeds volledig worden herontwikkeld, maar voor Oerdijk 36 geldt dat slechts de voorgevel blijft staan en

de rest van het pand wordt getransformeerd. Doordat de omstandigheden hierdoor niet wijzigen, zo blijft bijvoorbeeld de afstand tot de Oerdijk en het aantal woningen gelijk, zorgt deze wijziging niet voor andere conclusies van het akoestisch onderzoek.

De nieuw te realiseren woningen zijn gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de gemeenteweg Oerdijk. Uit het onderzoek blijkt dat het geluid van de Oerdijk op de gevels van de woningen ten hoogste 52 Lden (dB) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 Lden (dB) van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De geluidbelasting op de geplande nieuwe woningen is aanvaardbaar.

#### *Conclusie*

Het thema geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.11 Bedrijven- en milieuzonering**

#### *Wettelijk kader*

Bij planontwikkeling moet hinder en gevaar worden voorkomen om te kunnen voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Hierbij kan worden gekozen voor:

- De oude handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de VNG
- De nieuwe handreiking 'Activiteiten en milieuzonering (2024)

Beiden helpen bij het plannen en toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen en het creëren van voldoende afstand vanuit bedrijven en overige activiteiten en gevoelige functies zoals woningen.

#### *Toetsing*

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 10 woningen welke doorgaan als een milieugevoelige functie. De bijbehorende parkeerplaatsen zijn geen milieugevoelige functie. De omgeving waarbinnen het besluitgebied is gelegen typeert zich als een rustige woonwijk. Op afstand van 60 meter is een installatiebedrijf planologisch toegestaan. De geadviseerde richtafstand hiervan is maximaal 10 meter. Op circa 70 meter is een transportbedrijf met beperkte omvang planologisch toegestaan. De geadviseerde richtafstand hiervan is maximaal 30 meter. Aan deze richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling van de woningen leidt niet tot nieuwe of aanvullende hindervormen zoals opgenomen in de VNG-handreiking. De ontwikkeling bevindt zich ruimschoots buiten de hindercontouren van relevante bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de functie wonen toelaatbaar is vanuit milieuzonering.



## 5.12 Duurzaamheid

### *Wettelijk kader*

In de Omgevingswet is duurzaamheid stevig verankerd. Met het oog op duurzame ontwikkeling, moet een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit worden bereikt. Dit hangt sterk samen met het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### *Toetsing*

De woningen worden gasloos uitgevoerd en voorzien van warmtepompen. Hiermee draagt de woningbouw bij aan de doelstelling vanuit de energietransitie, namelijk het gasloos verwarmen van woningen. Daarnaast worden de woningen voorzien van zonnepanelen. De openbare ruimte wordt grotendeels groen ingericht wat een verkoelend effect heeft.

### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling omvat concrete acties die hand in hand gaan met de in de wet en omgevingsvisie opgenomen wens om duurzaamheid een plaats te geven binnen ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van deze informatie is het voornemen uitvoerbaar wat betreft duurzaamheid.

## 5.13 Gezondheid

### *Wettelijk kader*

In artikel 1.3 van de Ow zijn de maatschappelijke doelen van de wet benoemd:

*Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:*

- a) Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en*
- b) Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften*

Het aspect gezondheid neemt dus een belangrijke plek in binnen de Omgevingswet. Daarom is in artikel 5.32 Ow ook de mogelijkheid opgenomen dat een omgevingsvergunning geweigerd kan worden wanneer er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning zou leiden tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

### *Toetsing*

In de uitgangspunten is opgenomen dat specifiek voor de seniorenwoningen aandacht wordt besteed aan de sociale component, bijvoorbeeld door gemeenschappelijke (buiten) ruimtes. Hieruit valt op te maken dat er rekening wordt gehouden met (mentale) gezondheid. Daarnaast blijkt uit de thema's luchtkwaliteit en geur dat sprake is van een gezonde woonomgeving. Voldaan wordt namelijk aan de daarvoor geldende normen. Voortdurende blootstelling aan geluid kan eveneens effect hebben op de gezondheid. Hier is geen sprake van. Uit de andere milieu thema's blijkt dat er geen sprake is van ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

### Conclusie

Het initiatief leidt niet tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Er wordt bij de ontwikkeling rekening gehouden met gezond wonen en dit wordt ook gerealiseerd op verschillende manieren. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie. De activiteit wonen is toelaatbaar wat betreft gezondheid.

## 5.14 Mer-beoordeling

### Wettelijk kader

In de mer-regelgeving, afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob), wordt onderscheid gemaakt tussen projecten waar een mer-plicht geldt en projecten waar een mer-beoordelingsplicht geldt. Mer-beoordelingsplichtige projecten zijn projecten waarvoor de beslissing of de mer-procedure moet worden doorlopen niet bij wet vastligt, maar door het bevoegd gezag moet worden genomen. Het bevoegd gezag moet dan bepalen of er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu', welke het doorlopen van de mer-procedure wenselijk en noodzakelijk maken.

Of een besluit mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Woningbouw valt onder J11, stedelijk ontwikkelingsproject. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht bij wijziging van het omgevingsplan.

Tabel 5.2 Fysieke kenmerken van het project

Fysieke kenmerken van het project	
<b>Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)</b>	Het betreft een woningbouwproject van 10 woningen, de huidige woningen zullen gesloopt worden. Van Oerdijk 36 blijft de voorgevel staan. De projectlocatie is gelegen in Schalkhaar.
<b>Cumulatie met andere projecten</b>	Er is momenteel geen cumulatie met andere projecten in de omgeving.
<b>Gebruik natuurlijke hulpbronnen</b>	De beoogde ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<b>Productie afvalstoffen</b>	Tijdens de werkzaamheden en de gebruiksfase vindt geen productie van stoffen plaats die leidt tot gevaarlijke, milieubelastende afvalstoffen of tot nadelige effecten op de bodem- en waterkwaliteit. Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot een mer-procedure.
<b>Verontreiniging en hinder</b>	Zowel tijdens de bouw als in de gebruiksfase zijn verscheidene aspecten van belang. Deze aspecten komen verder aan bod bij de beschrijving van milieueffecten.
<b>Risico voor ongevallen</b>	De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen

Fysieke kenmerken van het project	
	of vervoerd. De risico's met betrekking tot externe veiligheid zijn onderzocht en worden onder het kopje externe veiligheid nader toegelicht.
Kenmerken van het potentiële effect	
<b>Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)</b>	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in een geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.
<b>Grensoverschrijdend karakter</b>	Gezien de ligging van het project niet van toepassing.
<b>Orde van grootte en complexiteit effect</b>	De grootte en complexiteit van de effecten is zeer gering.
<b>Waarschijnlijkheid effect</b>	Het optreden van effecten is onwaarschijnlijk.
<b>Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect</b>	De duur is voor onbepaalde tijd en onomkeerbaar. In de huidige situatie staan er ook al woningen waardoor er hierin geen veranderingen plaats vinden.
<b>Conclusie</b>	<b>De toetsing aan de selectiecriteria in bijlage III (EU-richtlijn 2014/52/EU) maakt duidelijk dat er voor de beoogde ontwikkeling geen belangrijke nadelige effecten worden verwacht.</b>

### Conclusie

In deze motivering zijn alle milieueffecten beoordeeld en getoetst. Uit geen van de thema's blijken belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu voort te komen. Daar waar mogelijke effecten aanwezig waren zijn maatregelen getroffen. In tabel 6.2 zijn de overige criteria opgenomen. Ook deze laten geen bijzonderheden zien. Geconcludeerd wordt dat er geen aanleiding is om een milieueffectrapport op te stellen.

## 6 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 nu de (beschermings)zones onder de huidige wetgeving zijn en in veel gevallen omvat het beperkingengebied ook de locatie van de weg of het waterstaatswerk of object zelf.

Het toevoegen van een beperkingengebied is niet noodzakelijk voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

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

De Memorie van toelichting 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 voorhand 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 plantoelichting.

#### 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'.

#### **Beoordeling**

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd op het initiatief van Woonstichting de Marken. Gemeente Deventer en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin rechten en plichten en het kostenverhaal zijn geregeld.

## 8 Juridische aspecten

### 8.1 Planregels

De planregels van het omgevingsplan worden met dit wijzigingsbesluit gewijzigd. De wijzigingen zijn als volgt:

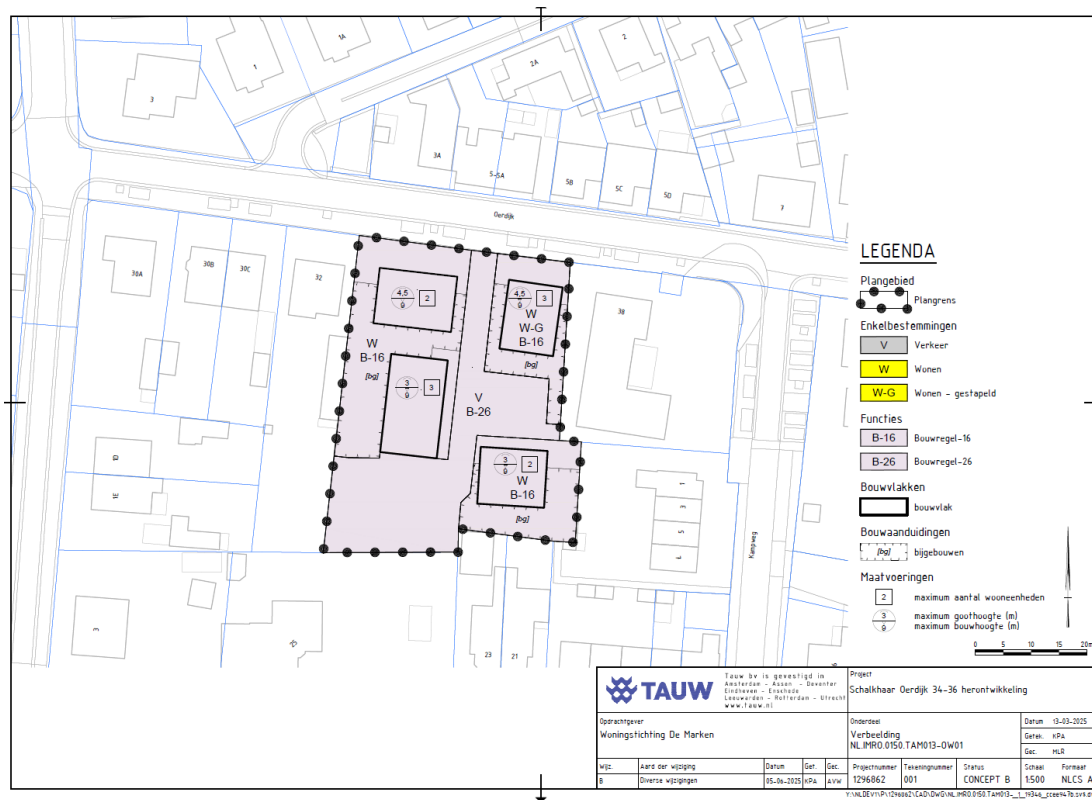
	Huidige functie	Toekomstige functie
Gebruiksactiviteiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Waarde Archeologie 4</li> <li>• Waarde Archeologie 2</li> <li>• Bedrijfswoning</li> <li>• Detailhandel</li> <li>• Dienstverlening</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Wonen - gestapeld</li> <li>• Verkeer</li> </ul>
Bouwactiviteiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwregel -16</li> <li>• Bouwregel -7</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwregel - 16 ten behoeve van woningen</li> <li>• Bouwregel - 26 ten behoeve van verkeersfunctie</li> </ul>

### 8.2 Werkingsgebied

In de toekomstige situatie gelden de volgende werkingsgebieden:

	Toekomstige juridisch-planologische situatie	Werkingsgebieden
Gebruiksactiviteiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Wonen – gestapeld</li> <li>• Verkeer</li> </ul>	<p>Ter plaatse van de nieuwe woningen en bijbehorende erven en tuinen.</p> <p>Ter plaatse van de bovenwoning in het noordoosten van het plangebied met bijbehorende erven en tuinen.</p> <p>Ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg, het centrale plein, de paden, het groen waaronder de waterberging en de parkeerplaatsen.</p>
Bouwactiviteiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwregel -16</li> <li>• Bouwregel -26</li> </ul>	<p>Ter plaatse van de woningen</p> <p>Ter plaatse van de openbare ruimte en verkeersfunctie</p>

In onderstaande kaart zijn de werkingsgebieden van het wijzigingsbesluit weergegeven.



### 8.3 Artikelsgewijze toelichting

Met dit wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan van rechtswege op onderdelen gewijzigd. In de vorige hoofdstukken van deze motivering 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, of waarvoor een nadere toelichting wenselijk wordt geacht.

#### 8.3.1 Préambule

De regeling vangt aan met een préambule. Deze geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan als onderdeel van en in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moet worden. In de préambule wordt ook aangegeven welk hoofdstuk van het omgevingsplan het voorliggende 'TAM-omgevingsplan Oerdijk 34 en 36 te Schalkhaar' betreft.

### 8.4 Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

#### Begripsbepalingen (artikel 1)

Opsomming van de relevante begrippen voor dit TAM-omgevingsplan.

#### Meet- en rekenbepalingen (artikel 2)

Een overzicht van de meetbepalingen voor de ruimtelijke bouwactiviteiten in dit TAM-omgevingsplan.

**Algemene verbodsbepaling gebruik (artikel 3)**

Een overzicht van verbodsbepalingen in het gebruik van de gronden behorend bij dit TAM-omgevingsplan.

**Anti-dubbeltelregeling (artikel 4)**

De formulering van de anti-dubbeltelregeling zoals van toepassing op dit TAM-omgevingsplan.

**Toepassingsbereik (artikel 5)**

Doordat een TAM-omgevingsplan er niet automatisch voor zorgt dat de oude regels op de locatie waarvoor het TAM-omgevingsplan komt te gelden, komen te vervallen, moet een toepassingsbereik-bepaling in het plan worden opgenomen. Deze bepaling regelt dat de oude regels uit de bestemmingsplannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet meer van toepassing zijn op de locatie waarvoor dit TAM-omgevingsplan is opgesteld. Deze regeling is opgenomen in het eerste lid van artikel 5. In het tweede lid is geregeld dat de regels van de bruidsschat niet van toepassing zijn op de TAM-omgevingsplanlocatie als zij strijdig zijn met de regels van het TAM-omgevingsplan. In het derde lid is het geometrische toepassingsbereik van het TAM-omgevingsplan bepaald. Dit hangt samen met het geven van een juridische status aan het besluitgebied.

**8.5 Hoofdstuk 2 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, die specifiek voor die functie gelden. Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende functieregels in dit TAM-omgevingsplan per hoofdgroep.

**Verkeer (artikel 7)**

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

**Wonen (artikel 8 en 9)**

De grondgebonden woningen in het plangebied hebben de functie 'Wonen' eventueel in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Via de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aantal woningen per bouwvlak begrensd. Toegelaten zijn ook tuinen en erven. Daarnaast zijn binnen deze functie watergangen en andere waterpartijen toegestaan, evenals voorzieningen ten behoeve van waterberging. Voor de woning in het noordoosten van het plangebied, als bovenwoning, is de functie 'Wonen - gestapeld' opgenomen.



### *Beroep en bedrijf aan huis en kleinschalige kinderopvang*

Binnen alle hiervoor genoemde vormen van wonen is ook de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis opgenomen. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Naast de mogelijkheden voor een beroep- of bedrijf aan huis geldt dat binnen de woonfuncties ook een kleinschalige kinderopvang gerealiseerd kan worden. Dit betreft onder andere gastouderopvang. Hiertoe zijn in de algemene regels voorwaarden opgenomen.

In dit artikel zijn ook voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om te borgen dat er bij de bouw van de woningen natuurinclusief wordt gebouwd en de vereiste waterberging wordt aangelegd.

## **8.6 Hoofdstuk 3 Ruimtelijke bouwactiviteiten**

Hoofdstuk 3 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot ruimtelijke bouwactiviteiten (artikel 10 en 11). De bouwregels geven een antwoord op de vraag wat op de locatie gebouwd mag worden met bijbehorende maatvoering. In dit plan zijn de volgende bouwregels van toepassing:

- Bouwregel – 16 ten behoeve van de woningen als dan niet gestapeld.
- Bouwregel – 26 ten behoeve van de verkeersfuncties.

### **Bouwaanduidingen en maatvoeringen**

Op de plankaart zijn naast het bouwvlak de volgende bouwaanduiding opgenomen:

- Bijgebouwen; ter plaatse van de aanduiding zijn bijgebouwen toegestaan zoals beschreven in bouwregel – 16.

Daarnaast zijn de volgende maatvoeringen opgenomen op de plankaart:

- Maximum aantal wooneenheden
- Maximale bouw- en goothoogte

## **8.7 Hoofdstuk 4 Overgangsbepalingen**

In hoofdstuk 4 zijn overgangsbepalingen opgenomen (artikel 13). Dit betreft overgangsrecht voor zowel bouwwerken als gebruik die/dat aanwezig waren/was op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd zijn/is.

## 9 Conclusie

Het bevoegd gezag mag een wijzigingsbesluit voor het omgevingsbesluit alleen verlenen als is aangetoond dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL) volgens artikel 4.2, eerste lid van de Omgevingswet.

Of er sprake is van een ETFAL, moet worden bepaald aan de hand van een belangenafweging. Enerzijds speelt het belang van de initiatiefnemer een rol, waarbij het gaat om het verkrijgen van de benodigde vergunning voor de activiteiten op een specifieke locatie. Anderzijds is er het belang achter de regel waarvan afwijking wordt gevraagd.

In de beoogde ontwikkeling wordt ingespeeld op het realiseren van sociale en middeldure huurwoningen voor de doelgroep van een- en tweepersoonshuishoudens. Hiervoor worden de oorspronkelijke panden, die in slechte en verouderde staat verkeren, getransformeerd in duurzame woningen met behoud van unieke cultuurhistorische elementen. Er wordt veel groen in de openbare ruimte toegepast en het hemelwater wordt via wadi's afgevoerd. Ook zijn de parkeerplaatsen voorzien van halfverharding wat zorgt voor verkoeling van de ruimte en gelijktijdig mogelijkheden biedt van infiltratie.

De ontwikkeling voorziet in het slopen van Oerdijk 34 en Oerdijk 34b, het bouwrijp maken van de locatie en het grotendeels slopen van Oerdijk 36 waarbij de voorgevel blijft staan. Op de locatie van Oerdijk 36 zullen twee grondgebonden woningen en één appartement worden gebouwd en op de locatie van Oerdijk 34 en 34b worden zeven nieuwe woningen gebouwd. In totaal worden dus 10 nieuwe woningen gerealiseerd.

Het relevante beleid en de relevante omgevingsaspecten en andere thema's zijn in deze ruimtelijke motivering onderzocht. In hoofdstuk 4 heeft toetsing aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hierbij blijkt dat de aangevraagde activiteiten passen binnen de geldende beleidsregels.

In hoofdstuk 5 zijn de omgevingsaspecten onderzocht en gemotiveerd. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke kaders voor de thema's:

- Cultureel erfgoed
- Bodem
- Water
- Stikstof
- Ecologie
- Mobiliteit en parkeren
- Luchtkwaliteit
- Geur
- Externe veiligheid
- Geluid
- Bedrijven- en milieuzonering

**Kenmerk** R004-1296862MLR-V06-mdg-NL

- Duurzaamheid
- Gezondheid

Wel moet voor archeologie nog een toets plaatsvinden en moet voor ecologie omgevingsvergunning worden aangevraagd. Er is aandacht besteed aan duurzaamheid en gezondheid. Voor de toekomstige bewoners wordt een goede en gezonde woonomgeving gecreëerd. De milieueffecten zijn beoordeeld en voor geen van de thema's blijkt sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In het traject is op een actieve manier met participatie omgegaan. Ook zijn financiële middelen gegarandeerd, waardoor het voornemen uitvoerbaar is.

Geconcludeerd wordt dat het omgevingsplan kan worden gewijzigd voor de aangevraagde activiteiten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



**Kenmerk**

R004-1296862MLR-V06-mdg-NL