Schalkhaar, Hagenvoorde Oost

Motivering wijziging omgevingsplan

Gemeente Deventer

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst
Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.
De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding tot het wijzigen van het omgevingsplan 3
1.2 Ligging besluitgebied 3
1.3 Leeswijzer 4

2 Planbeschrijving 6

2.1 Huidige situatie 6
2.2 Beschrijving ontwikkeling 8
2.3 Beschrijving huidige planologische situatie 9

3 Participatie 12

3.1 Inleiding 12
3.2 Participatie omgeving 12
3.3 Omgevingstafel IJsselland 12
3.4 Bestuurlijk overleg 13

4 Beleid en regelgeving 14

4.1 Rijksbeleid 14
4.2 Provinciaal beleid 15
4.3 Regionaal beleid 19
4.4 Gemeentelijk beleid 22

5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden 27

5.1 Cultuurhistorie en landschappelijk waarden 27
5.2 Welstand 28
5.3 Omgevingskwaliteit 29
5.4 Archeologie 29
5.5 Duurzaamheid 31
5.6 Ladder voor duurzame verstedelijking 32

6 Fysieke leefomgeving 35

6.1 Beschermen van de gezondheid 35
6.2 Milieueffectrapportage 37
6.3 Geluid door activiteiten 39
6.4 Kwaliteit van buitenlucht 41

6.5 Geur 43
6.6 Spuitzonering 46
6.7 Bodemkwaliteit 47
6.8 Omgevingsveiligheid 49
6.9 Ecologie 51
6.10 Trillingen 53
6.11 Ontplofbare oorlogsresten 54
6.12 Kabels en leidingen 55
6.13 Water en watersystemen 55
6.14 Wegen, verkeer en parkeren 62
6.15 Inrichting buitenruimte 64

7 Beperkingengebieden 66

8 Uitvoerbaarheid 67

8.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid 67
8.2 Vergunningen en handhaving 68

9 Belangenafweging en conclusie 70

Bijlagen

Bijlage 1: Masterplan
Bijlage 2: Inrichtingsplan
Bijlage 3: Participatieverslag bewonersavonden
Bijlage 4: Beeldkwaliteitsparagraaf Hagenvoorde
Bijlage 5: Selectieadvies en -besluit archeologie
Bijlage 6: Toets aan ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 7: Memo gezondheid
Bijlage 8: Mer-beoordeling
Bijlage 9: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 10: Geuronderzoek
Bijlage 11: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 12: Verkennend (aanvullend) bodemonderzoek
Bijlage 13: Quick scan flora en fauna
Bijlage 14: Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 15: Onderzoek ontplofbare oorlogsresten
Bijlage 16: Weging van het waterbelang
Bijlage 17: Verkeersonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het wijzigen van het omgevingsplan

Aan de noordzijde van de Hagenvoorderdijk in Schalkhaar bevinden zich enkele onbebouwde gronden. De gronden zijn in 2020 aangekocht door de gemeente Deventer en zijn al enkele jaren in beeld als potentiële ontwikkellocatie. Deze locatie 'Hagenvoorde' is vooral verworven ten behoeve van een maatschappelijke opgave: ruimte bieden aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)-initiatieven of ander bijzondere woonvormen. Om de ontwikkelmogelijkheden in kaart te brengen is een masterplan[1] opgesteld. Op basis hiervan bestaat nu het voornemen om het oostelijk deel van de locatie tot ontwikkeling te brengen en hier ruimte te bieden aan 40 nieuwe woningen. Hiervan is de ene helft bedoeld voor starters en de andere 20 woningen zijn voor senioren. Het programma bestaat uit 20 sociale huurwoningen en 20 koopwoningen.

Het geldende omgevingsplan van rechtswege biedt geen mogelijkheid om dit plan te realiseren. De gronden binnen het besluitgebied zijn op basis van het tijdelijke omgevingsplan namelijk aangewezen voor de functie 'Natuur'. Woningbouw is niet mogelijk binnen deze functie. Om voorliggend plan alsnog mogelijk te maken wordt het omgevingsplan gewijzigd. Voorliggend wijzigingsbesluit voorziet hierin.

1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied ligt in het noordwesten van de kern Schalkhaar, en aan de noordzijde van de Hagenvoorderdijk. Het besluitgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de zandwetering en daarachter een strook bos. Aan de oostzijde wordt het gebied begrenst door de Koningin Julianaweg. Aan de overzijde van deze weg bevindt zich een woonwijk uit de jaren '90. Ten zuiden van het besluitgebied, aan de overkant van de Hagenvoorderdijk, ligt Park Braband; een bosrijk villapark met sport- en recreatievoorzieningen. Ten westen grenst het besluitgebied aan een monumentale boerderij op het uiteinde van een historische dekzandrug. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven.

[1] SAB, Gemeente Deventer (2025). Masterplan, Hagenvoorde-Oost - Schalkhaar. Projectnummer: 220378. 16 april 2025.



Globale ligging besluitgebied ten opzichte van de kern Schalkhaar (bron: PDOK Viewer)



Globale begrenzing besluitgebied (bron: PDOK Viewer)

1.3 Leeswijzer

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

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

2 Planbeschrijving

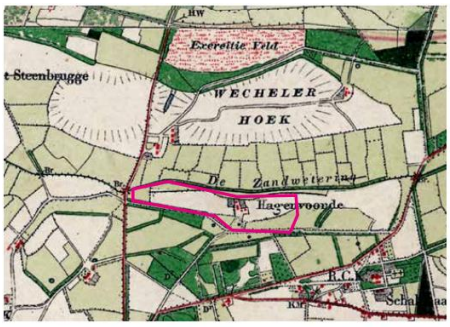
2.1 Huidige situatie

2.1.1 Historie

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

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De structuur van Schalkhaar is in de loop van de tijd niet of nauwelijks gewijzigd. Het groeitempo van het dorp is dermate laag geweest dat ingrijpende wijzigingen niet noodzakelijk zijn geweest. Lanen zoals de Oerdijk en de Kolkmansweg komen al lange tijd in hun huidige structuur op kaarten voor. Het besluitgebied zelf is door de jaren heen onbebouwd gebleven, zoals onderstaande historische kaarten laten zien. Wel ligt in het midden van het grotere studiegebied 'Hagenvoorde Oost' een historische boerderij.



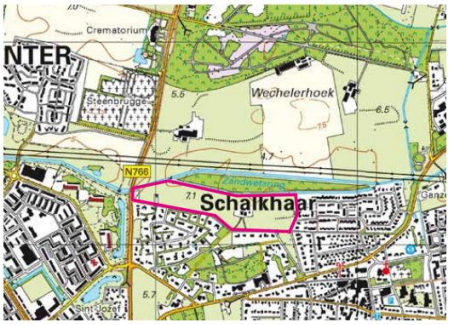
ca. 1900



ca. 1940



ca. 1980

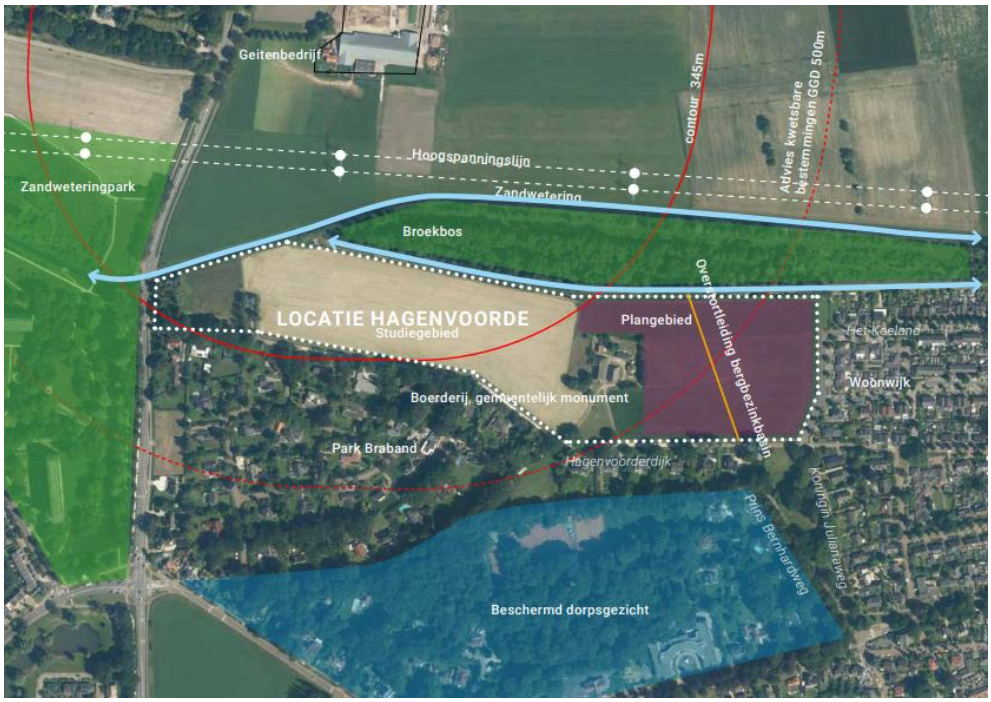


ca. 2020 (bron alle kaarten: www.topotijdreis.nl)

Historische ontwikkeling van het masterplan Hagenvoorde Oost (roze omlijning) waarin het besluitgebied gelegen is (bron: SAB).

2.1.3 Huidige situatie besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de Hagenvoorderdijk in het noordwesten van de kern Schalkhaar. Voor voorliggende ontwikkeling is eerder een masterplan opgesteld met de titel ‘Hagenvoorde Oost – Schalkhaar’. In de bredere omgeving van het besluitgebied bevindt zich een geitenhouderij met een geurhindercontour. Omwille van de geurhindercontour rond de geitenhouderij is alleen het oostelijk gedeelte van de in het masterplan opgenomen ontwikkellocatie geschikt voor woningbouw. Voorliggend besluitgebied betreft de ontwikkeling van woningen in dit oostelijke deel van het masterplan, zoals te zien op onderstaande kaart.



Ligging van het besluitgebied (het paarse vlak) binnen het studiegebied van het masterplan (globaal wit omlijnd) (Bron: SAB).

De gronden van het besluitgebied zijn agrarisch in gebruik en kennen de bestemming ‘Natuur’. De wijk ten oosten van het besluitgebied, aan de overzijde van de weg, is gebouwd in de jaren ’90 en bestaat grotendeels uit grondgebonden twee-onder-één-kap woningen. De historische boerderij bevindt zich direct ten westen van het besluitgebied. Het aangezicht van de boerderij is georiënteerd richting de Hagenvoorderdijk, en de boerderij scheidt zich van het besluitgebied af middels een bomenrij. Verder ligt het besluitgebied in een groene omgeving: aan de noordzijde stroomt de Zandwetering en daarachter bevindt zich een strook bos. Aan de zuidzijde bevindt zich een boomrijke villawijk. Het besluitgebied zelf is circa 4 hectare groot en geheel onbebouwd. De agrarische gronden zijn geheel onverhard, zoals te zien op navolgende afbeelding.



Impressie huidige situatie, met aan de linkerzijde een deel van de naastgelegen historische boerderij zichtbaar (bron: Google Streetview).

2.2 Beschrijving ontwikkeling

Het voornemen bestaat om het besluitgebied te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het woonprogramma zal bestaan uit 20 woningen voor jongeren en 20 seniorenwoningen. Verder bestaat het uit 50% sociale huurwoningen en 50% koopwoningen. De woningen bestaan maximaal uit 2 bouwlagen met een kap. In het kader van dit plan is een inrichtingsplan[2] opgesteld.

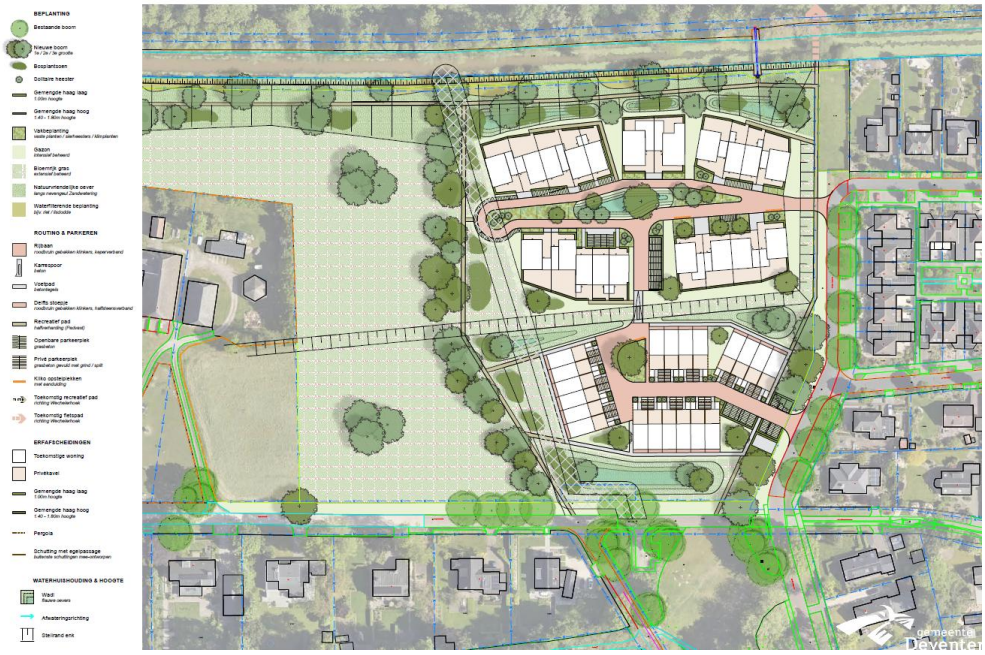
In voorliggend plan wordt rekening gehouden met de ligging, het karakter en de toegang tot de boerderij. In het plan wordt minimaal 80 meter afstand van de boerderij gehouden, om de boerderij als ensemble herkenbaar te houden. Ook wordt het cluster van de boerderij, met bijbehorende schuren en bijgebouwen, als maatvoering aangehouden voor de beoogde woningen. Met voorliggend plan wordt tot slot rekening gehouden met de omliggende groenstructuren. Op deze wijze zal de bebouwing landschappelijk worden ingepast. Het uitgangspunt van de ontwikkeling is het behoud van groen in de omgeving. De beoogde bebouwing blijft ondergeschikt aan het bestaande landschap en de natuur. Zo is het aanleggen van natuurvriendelijke oevers langs de watergang beoogd evenals een ecologische verbinding met de twee groene gebieden ten noorden en ten zuiden van het besluitgebied. Op deze manier wordt een goede overgang tussen de parkzones en het besluitgebied behouden.

De woonwijk wordt opgedeeld in een noordelijk en zuidelijk deel, waarbinnen elk 20 woningen worden gerealiseerd. Langs de randen van het besluitgebied en tussen de deelgebieden worden groenzones aangelegd en veel nieuwe bomen aangeplant. De groenzones worden voorzien van wandelpaden.

[2] Gemeente Deventer. Hagenvoorde - Inrichtingsplan, Landschappelijk wonen aan de dorpsrand.

Ieder deelgebied krijgt een eigen ontsluitingsweg op de Koningin Julianaweg aan de oostkant van het besluitgebied. Het parkeren vindt plaats op dwarsparkeerplaatsen aan de ontsluitingsweg en op eigen terrein.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.



Inrichtingsplan Hagevoorde Oost (bron: Gemeente Deventer).

2.3 Beschrijving huidige planologische situatie

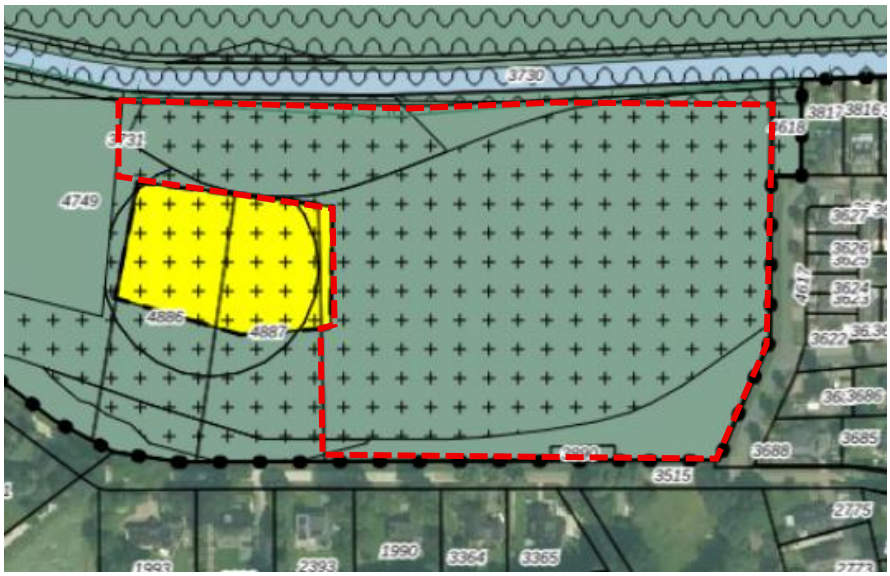
De vigerende juridisch-planologische situatie van het besluitgebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' als onderdeel van het (tijdelijke) omgevingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer op 1 maart 2017.

Binnen de grenzen van het besluitgebied geldt de functie 'Natuur'. De gronden met deze bestemming zijn uitsluitend bedoeld voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuur; extensieve dagrecreatie; houtoogst; water en bij de bestemming horende voorzieningen zoals wegen, bruggen, paden, recreatieve voorzieningen en trafohuisjes. In de bouwregels voor deze voorziening is vastgelegd dat uitsluitend bouwwerken ten dienste van de huidige bestemming mogen worden gebouwd. De bouwhoogte van een hoogzit voor jagers bedraagt maximaal 8 meter. Voor overige bouwwerken binnen de bestemming 'natuur' geldt een maximale hoogte van 3 meter. De functie 'wonen' is niet mogelijk in het besluitgebied.

Verder ligt op het grootste gedeelte van het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voor gebieden met deze aanduiding geldt dat er verplicht een archeologisch rapport overlegd moet worden bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.

Een klein deel van het besluitgebied kent de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ waarvoor bij ingrepen groter dan 2500 m^2 en dieper dan 0,50 m onder het maaiveld een archeologisch rapport moet worden overlegd. Een ander klein deel van het besluitgebied, ten noorden van de woonfunctie, kent de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ waarvoor bij ingrepen groter dan 200m^2 en dieper dan 0,50 m onder het maaiveld tevens een archeologisch rapport moet worden overlegd.

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



Fragment verbeelding ‘Buitengebied Deventer, 1e herziening’ (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Verder gelden er een parapluherziening en een TAM-voorbereidingsbesluit ter plaatse van het besluitgebied.

Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening particuliere zonnepanelen Buitengebied’ is vastgesteld op 8 juli 2021. Dit plan maakt het mogelijk om relatief snel en eenvoudig zonnepanelen te plaatsen bij (bedrijfs)woningen in het buitengebied van Deventer om zo verduurzaming aan te moedigen.

Het ‘TAM-voorbereidingsbesluit Kleinschalige bedrijfsunits, opslag- en garageboxen’ is vastgesteld op 21 mei 2025. Dit besluit verbiedt tijdelijk het realiseren van nieuwe kleinschalige bedrijfsunits en opslag- of garageboxen.

Tot slot gelden ter plaatse van het besluitgebied de regels uit de bruidsschat, welke onderdeel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan. Het voorliggende plan maakt geen milieubelastende activiteiten mogelijk, waardoor er geen strijd ontstaat met de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels uit de bruidsschat voor bouwwerken, open erven en terreinen zijn wel van toepassing

voor een woningbouwplan. Deze regels staan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet in de weg.

3 Participatie

3.1 Inleiding

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

3.2 Participatie omgeving

Voor het masterplan, waarvan voorliggend besluitgebied onderdeel is, is sprake geweest van een co-creatie met een groep bewoners die onderdeel uitmaakt van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) initiatief. Deze groep heet Wonen in Schalkhaar 55+ (WiS55+). WiS55+ is een burgerinitiatief van actieve bewoners in de omgeving van Schalkaar die de gezamenlijke ambitie hebben leeftijdsbestendige woningen te realiseren. Na de gemeentelijke aankoop van de gronden van de ontwikkellocatie zijn de eerste contacten met WiS55+ over de woningbouwontwikkeling in het besluitgebied van start gegaan. Omdat 20 CPO woningen voor deze locatie financieel niet haalbaar bleek en de vraag naar met name sociale huurwoningen groot is, heeft de gemeente voor deze categorie woningen contact gezocht met Woonstichting De Marken. Zodoende waren bij het opstellen van het masterplan zowel WiS55+ als De Marken betrokken.

In overleg met beiden partijen zijn de eerste schetsen opgesteld voor een woningbouwontwikkeling. Op basis van deze schetsen is op 24 oktober 2024 een eerste bewonersbijeenkomst georganiseerd. Op basis van de input uit deze bijeenkomst zijn de schetsen verder uitgewerkt. Deze uitwerking is opnieuw gepresenteerd aan omwonenden en andere belangstellenden op 19 november 2024. Er kwam vanuit de participanten zowel kritisch als positief geluid over het schetsontwerp. De laatste bijeenkomst vond plaats op 9 februari 2026. Gedurende de avond werden de bewoners geïnformeerd over de laatste stand van zaken en was er ruimte voor vragen en opmerkingen. Alle bijeenkomsten werden goed bezocht.

Het complete overzicht van de reacties van omwonenden is opgenomen in het participatieverslag[3].

3.3 Omgevingstafel IJsselland

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

[3] Participatieverslag Hagevoorde

3.4 Bestuurlijk overleg

Het onderdeel participatie van het project Hagenvoorde maakt deel uit van een door de gemeenteraad gevraagde pilot over participatie. Doel van deze pilot is experimenten met en leren van participatie. Op 12 juni 2024 is de raad voor het plan Hagenvoorde bijgepraat in een technische sessie.

Het plan is verder voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Vanuit de provincie wordt geacht dat het plan binnen het ruimtelijk beleid past. Er worden geen belemmeringen voorzien. Verder is hiermee het ambtelijk vooroverleg (uit het Bro) met de provincie afgerond.

Naar aanleiding van het overleg met het waterschap is de weging van het waterbelang aangepast. De gemeente blijft in gesprek met het waterschap over een goede invulling van de weging van het waterbelang voor deze locatie.

4 Beleid en regelgeving

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Motivering

Voorliggend plan voorziet in een woningbouwontwikkeling op agrarische gronden ten behoeve van 40 woningen, waarvan 20 seniorenwoningen en 20 woningen voor jongeren. De woningen zullen voldoen aan de nieuwste BENG-normen en worden gasloos ontwikkeld. De beoogde ontwikkeling wordt middels een zorgvuldig opgesteld stedenbouwkundig ontwerp zo goed mogelijk in de omgeving ingepast. Voorliggend plan zorgt derhalve voor een passende ontwikkeling en voorziet tevens in de woonbehoefte binnen de gemeente, en de provincie in bredere zin, door het toepassen van levensloopbestendige woningen. Met het plan wordt aandacht besteed aan de bestaande groenstructuren en de omliggende omgeving met aandacht voor

bestaande ruimtelijke structuren. Het plan komt hiermee ten goede van de kwaliteiten van de locatie en sluit hiermee aan bij de ambities uit de NOVI.

Conclusie
Het voorgenomen plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

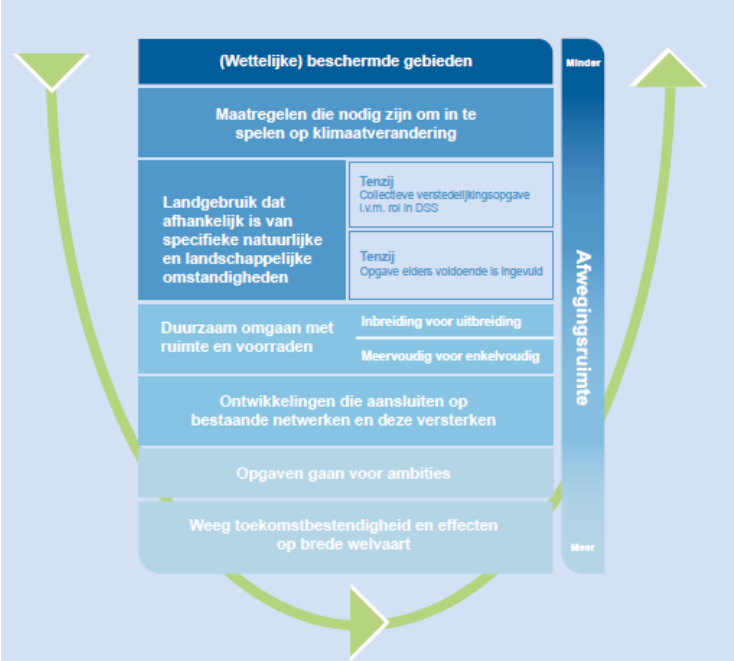
De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2026 de Omgevingsvisie *"Overijssel voor en met elkaar"* vastgesteld. Hierin heeft de provincie haar integrale beleidskader voor de fysieke leefomgeving vastgelegd. Daarbij staat een evenwichtige afweging van economische, ecologische en sociale belangen centraal. De provincie werkt vanuit het principe van brede welvaart, waarbij wordt gestreefd naar een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving voor huidige en toekomstige generaties.

De provincie hanteert vier leidende principes voor ruimtelijke ontwikkelingen:
- duurzaam omgaan met ruimte en voorraden;
- water en bodem sturend maken in de ruimtelijke inrichting;
- inzetten op krachtige DSS-regio's (Dagelijkse Stedelijke Systemen);
- voortbouwen op de bestaande sterke netwerken.

Bij het maken van keuzes vindt de provincie het belangrijk om naast ruimtelijke afwegingen ook rekening te houden met economische, sociaal-maatschappelijke en duurzame aspecten (brede welvaartsaspecten). Dit doet de provincie met 4 Rode Draden:
- ruimtelijke kwaliteit;
- sociale kwaliteit;
- gezondheid;
- duurzaamheid.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt het provinciale afwegingsmodel 'Of, Waar en Hoe' toegepast:
- de eerste stap in het Overijssels afwegingsmodel stelt de vraag aan de orde **OF** er wel een maatschappelijke opgave is op de gekozen locatie. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen generieke beleidskeuzes die voor heel Overijssel gelden (de Overijsselse verstedelijkingsprincipes) en gebiedsspecifieke beleidskeuzes die op voorhand bepaalde ontwikkelingen uitsluiten in een bepaald gebied. Bij gebiedsspecifieke beleidskeuzes gaat het om gebieden met beperkingen vanwege waterveiligheid en wateroverlast, grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland, Nationale landschappen of het Provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen;
- De tweede stap stelt de vraag aan de orde **WAAR** de opgave gelet op provinciale belangen het beste een plek zou kunnen krijgen. De provinciale redeneerlijn helpt om provinciale belangen op een gestructureerde wijze mee te nemen bij de locatiekeuze, om zo voor nieuwe ontwikkelingen te komen tot een

evenwichtige toedeling van locaties. Het gaat daarbij om de provinciale belangen die in de Omgevingsvisie zijn benoemd en waarvoor in de verordening instructieregels zijn opgenomen en die door de nieuwe ontwikkeling kunnen worden geraakt. De provinciale redeneerlijn geeft daarmee invulling aan de wijze waarop de WAAR-vraag vanuit de vier rode draden en de provinciale leidende principes wordt beantwoord. De redeneerlijn is samengevat in navolgende afbeelding. Uitgangspunt is dat per horizontale balk een afweging wordt gemaakt;



– De derde stap is de toets van ontwikkelingen aan de gebiedskenmerken en stelt de vraag aan de orde **HOE** de opgave op een goede wijze kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. In de Catalogus Gebiedskenmerken is benoemd welke gebiedskenmerken we van provinciaal belang vinden en waarom.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. De Redeneerlijn uit de Omgevingsvisie is verwerkt in de Omgevingsverordening. Hiermee borgt de provincie dat bij lokale afwegingen over het toedelen van functies aan locaties, het provinciaal belang wordt meegenomen.

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

Wat betreft wonen zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering is naast een sterke gemeentelijke regie, regionale afstemming nodig omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet hierin voor zichzelf

een rol weggelegd en zal erop toezien dat er afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering tussen gemeenten zodat vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht zijn.

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

Motivering
Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van maximaal 40 woningen ter plaatse van een onbebouwd perceel dat in de huidige situatie in gebruik is als grasland. De ontwikkeling wordt getoetst aan het provinciale afwegingsmodel.

OF
De eerste stap in het Overijssels afwegingsmodel stelt de vraag aan de orde OF er wel een maatschappelijke opgave is op de gekozen locatie. Het voorliggende plan ziet op de toevoeging van 40 woningen aansluitend aan de kern Schalkhaar. Het plan voorziet hiermee in een woonbehoefte binnen de gemeente en de provincie in de bredere zin. De locatie is in de Provinciale verordening aangewezen als overstroombaargebied. Deze aanwijzing sluit woningbouwontwikkeling op deze locatie niet uit.
Het besluitgebied is gelegen in de groene omgeving. Hier is vanuit een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 4.5 lid 1 van de verordening) extra ruimtebeslag van stedelijke functies alleen toegestaan als er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwde gebied en deze ruimte ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie en mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut. Het groene, dorpse en ruim opgezette karakter van de voorliggende uitbreiding van Schalkhaar met een dergelijke omvang en grote diversiteit aan woningtypen maakt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling met een groot aantal kenmerken, waarvan gesteld wordt dat er binnen de planperiode onvoldoende potentiële inbreidingslocaties met voldoende capaciteit en dezelfde kwalitatieve kenmerken (tijdig) voorhanden zijn. De ontwikkeling van het besluitgebied ligt voor de hand als het logische gevolg van de uitbreiding van Schalkhaar.

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

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

Bij voorliggend plan zal geen sprake zijn van ingrepen dieper dan 50 meter onder maaiveld.

Op het besluitgebied zijn verder geen generieke of gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing die woningbouw op deze locatie beperken of uitsluiten.

WAAR

De tweede stap stelt de vraag aan de orde waar de opgave gelet op de provinciale belangen het beste een plek kan krijgen. Onderstaand is de locatie getoetst aan de redeneerlijn van de provincie:

- *Wettelijk beschermde gebieden:* De locatie ligt niet in wettelijk beschermd gebied.
- *Maatregelen die nodig zijn om in te spelen op klimaatverandering:* In artikel 4.13 van de verordening is opgenomen dat omgevingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. In het kader van voorliggend project is een weging van het waterbelang opgesteld (zie paragraaf 6.13), waarin watercompensatie en een wijze van afwatering is voorgesteld waarmee de huidige afvoersituatie ter plaatse van het plangebied minimaal behouden blijft en waarmee wordt voldaan aan gemeentelijk- en waterschapsbeleid. Hierbij is rekening gehouden met bestaande (geo-)hydrologische gesteld van het gebied.
- *Landgebruik dat afhankelijk is van specifieke natuurlijke/ landschappelijke omstandigheden:* De woningbouwontwikkeling is voor de locatie niet afhankelijk van specifieke natuurlijke/ landschappelijke omstandigheden.
- *Duurzaam omgaan met ruimte en voorraden:* De woningbouwlocatie ligt aansluitend op de kern Schalkhaar. In het kader van de 'OF' vraag is bovenstaand reeds toegelicht dat daarmee in dit geval sprake is van een zorgvuldig/ duurzaam ruimtegebruik.
- *Ontwikkelingen die aansluiten op bestaande netwerken en deze versterken:* De woningbouwontwikkeling sluit aan op de kern Schalkhaar, aan een zijde van de kern waar de gemeente voornemens is om in de toekomst aansluitend meer woningen te realiseren. Het maakt hiermee onderdeel uit van het (toekomstige) stedelijke netwerk van Schalkhaar en Deventer.
- *Opgaven gaan voor ambities:* Op basis van de woondeal West-Overijssel is er een opgave om 28.200 woningen te realiseren in West Overijssel. Voorliggend plan draagt bij aan deze opgave.

– *Weeg toekomstbestendigheid en effecten op brede welvaart:* In paragraaf 6.1 is het voorliggende plan getoetst aan het aspect gezondheid. Hierin zijn de effecten op gezondheid en welzijn aan de orde gekomen en is geconcludeerd dat het plan voldoet aan de kaders voor gezondheid.

HOE
De derde stap is de toets van de ontwikkeling aan de gebiedskenmerken en stelt de vraag aan de orde HOE de opgave op een goede wijze kan worden ingepast. In paragraaf 2.1.3. is reeds benoemd dat ten behoeve van voorliggend plan een masterplan is opgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten voor het inrichtingsplan opgenomen, waarbij rekening is gehouden met de gebiedskenmerken geomorfologie, bodem, hoogte, historische ontwikkeling, landschap en ecologie, routes en ontsluiting, stedenbouwkundige structuur (waaronder een monumentale boerderij). Het inrichtingsplan voldoet aan de uitgangspunten hier hieruit voort kwamen, waarmee de ontwikkeling zorgvuldig en goed is ingepast (zie ook paragraaf 2.2).

Conclusie
Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonagenda West-Overijssel

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

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

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

Het woonmilieu 'stedelijk wonen' heeft daarbij betrekking op de steden Zwolle en Deventer. Beide steden bieden een kwalitatief hoogwaardige stedelijkheid met

uiteenlopende milieus: van hoogstedelijke en multifunctionele gebieden, tot groenstedelijke en suburbane wijken. Het unieke van wonen in deze stedelijke milieus is de aanwezigheid van een breed woningaanbod en hoogwaardige maatschappelijke, culturele en commerciële voorzieningen, evenals onderwijs en werkgelegenheid. Beide steden hebben een gunstige geografische ligging en zijn uitstekend verbonden over spoor en via de weg. Stedelijk wonen is erg in trek. De binnenstedelijke locaties zijn kansen om een bijzonder, stedelijk programma te realiseren.

Motivering

Met de realisatie van maximaal 40 woningen binnen de kern Schalkhaar wordt de toegankelijkheid en doorstroming op de woningmarkt vergroot. De woningen zijn zeer geschikt voor zowel senioren als starters, wat aansluit op de behoeften van de regio. Door de woningen gasloos te ontwikkelen wordt ingespeeld op de verduurzaming van nieuwbouw. Het groene karakter van het plan draagt bij aan de realisatie van groenstedelijk woonmilieu. De locatie nabij Deventer zorgt voor een uitstekende verbondenheid. Het plan is derhalve in lijn met de ambities van de regionale woonagenda.

4.3.2 Woondeal West Overijssel: Wonen met Kwaliteit

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

Motivering

Met het onderhavig woningbouwplan wordt bijgedragen aan het doel om voor 2030 28.200 woningen te realiseren in West Overijssel. Hoewel het plan niet behoort tot één van de sleutelprojecten, maakt de binnenstedelijke positie nabij Deventer de locatie zeer geschikt voor woningbouw. Daarnaast zullen de woningen gasloos en duurzaam worden ontwikkeld. Normaliter wordt de verdeling 30-40-30 nagestreefd bij nieuwe woningbouwontwikkelingen, zoals hierboven is aangegeven. Het woningbouwprogramma van voorliggend plan bestaat voor de helft uit sociale huurwoningen en voor de helft uit levensloopbestendige seniorenwoningen. Dit maakt

dat geacht wordt dat voldoende aandacht is besteed aan betaalbaarheid. Doordat de helft van de woningen levensloopbestendig zal worden ingericht, wordt bijgedragen aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt van Schalkhaar en met het programma wordt ingespeeld op de lokale behoefte van starters en senioren (levensloopbestendig) in de regio West-Overijssel.

4.3.3 Regionale Energiestrategie West-Overijssel

De RES 1.0 van West-Overijssel is het resultaat van intensief overleg tussen elf gemeenteraden, Provinciale Staten, algemeen besturen van vier waterschappen, adviesgroep RES en diverse ontmoetingen met maatschappelijke organisaties.
De RES 1.0 heeft het karakter van een beleidsdocument dat, al dan niet in samenhang met eerder vastgestelde beleidsdocumenten, richtinggevend is voor de verdere ontwikkeling van de energiestrategie. In de kern bestaat de RES 1.0 uit zes doelstellingen en zes afspraken. De zes doelstellingen:

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

De zes afspraken:

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

6 West-Overijssel zet zich gezamenlijk in voor een lobby op betaalbaarheid en governance op basis van het organisatiemodel opgavegericht werken.

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

Conclusie
Het voorgenomen plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Deventer

Op 18 december 2019 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. De Omgevingsvisie is een richtinggevend koersdocument binnen de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente. In de afgelopen jaren is er veel veranderd binnen het fysiek ruimtelijke domein, denk aan demografische ontwikkelingen, klimaat en energietransitie en een toenemende en veranderende mobiliteit. Het werken met oude statische structuurplannen wordt verruild door een dynamische Omgevingsvisie.
De Omgevingsvisie van Deventer is in samenwerking met verschillende stakeholders tot stand gekomen en biedt een handelingsperspectief voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Daarnaast toont de Omgevingsvisie de ambities en ontwikkelrichtingen op maatschappelijke thema's voor de verschillende deelgebieden binnen de stad, het buitengebied en alle dorpen.
De belangrijkste en urgentste opgaven zijn:

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

In de Omgevingsvisie is Schalkhaar apart behandeld als dorpskern. Het voornemen bestaat om Schalkhaar binnen de huidige bebouwingsgrenzen door te ontwikkelen als woondorp met lommerrijke en landelijke uitstraling en de dorpsranden zoveel mogelijk te beschermen. De sterke relaties tussen Schalkhaar en het omringende landschap worden daarbij waar mogelijk versterkt.

Motivering
Het besluitgebied ligt in de stadsrandzone, die is bedoeld voor: het versterken van de stadsrand als ‘mixed-zone’ tussen stad en buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen staan hier in het teken van natuur en wateropgaven, stadslandbouw, bijzondere woonmilieus, en het stimuleren van de gezondheid. Het voorliggende plan sluit hierbij aan, door het toepassen van een relatief lage bebouwingsdichtheid en hiermee veel ruimte voor natuur en groen. De gronden tussen de boerderij en het

besluitgebied blijven bestemd voor natuur en een aanzienlijk deel van het besluitgebied krijgt de functie groen.

Het woningbouwprogramma bestaat uit 40 woningen waarvan 20 levensloopbestendige seniorenwoningen. Deze seniorenwoningen zijn koopwoningen en zullen in de vrije sector beschikbaar komen. De overige 20 woningen zijn sociale huurwoningen beoogd voor starters. De woningen zijn geschikt voor ouderen en starters en sluiten daarmee aan bij de behoefte binnen de gemeente. Verder blijft het bestaande groene karakter van het perceel zoveel mogelijk behouden, waarmee wordt ingespeeld op klimaatadaptatie en biodiversiteit. Ten slotte worden de woningen gasloos ontwikkeld en zullen de woningen voldoen aan de nieuwste BENG-normen, waardoor het plan tevens in lijn is met de wensen van de gemeente op het gebied van energie.

Gezien het bovenstaande, sluit het plan aan op de ambities uit de gemeentelijke omgevingsvisie.

4.4.2 Woonvisie Deventer 2024

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

Ambities

In de woonvisie zijn drie centrale ambities vastgelegd:

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

Woonopgaven

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

Nieuwbouwopgave

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

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

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

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

Woningbouwprogrammering

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

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

Motivering

Onderhavig plan beoogt plaats te maken voor maximaal 40 nieuwe woningen op een voormalig agrarisch perceel. 50% van de woningen is in het sociale huursegment beoogd, en 50% als koopwoning in de vrije sector. Derhalve is het plan in lijn met het gegeven in de Woonvisie 2024. Zo wenst de gemeente om in de toekomst flexibel op de vergrijzing te kunnen inspelen, door bij het ontwikkelen van nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt bouwen. Tevens biedt de gemeente op deze wijze een plek voor starterswoningen, waar op het moment te kort aan is. De woningen moeten voor meerdere levensfasen geschikt of eenvoudig geschikt te maken zijn. Op deze manier wordt ingespeeld op een divers woonklimaat waar verschillende groepen samenkomen. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de drie centrale ambities uit de gemeentelijke woonvisie.

4.4.3 Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen

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

De woningbouwopgave voor Schalkhaar is gericht op het beter in balans brengen van het aanbod in het dorp. Er is met name extra woningbouw voor ouderen nodig zodat zij in Schalkhaar naar een geschikte woning kunnen doorstromen en zo er een woning vrijkomt voor starters. Woningbouw voor starters is achtergebleven en jongeren hebben wat minder kans om te starten in het dorp.

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

Motivering

Met de realisatie van maximaal 40 woningen, waarvan de helft een levensloopbestendig karakter krijgt, draagt het plan bij aan zowel de grote vraag aan woningen voor ouderen als voor starters. Dit maakt dat de ontwikkeling aansluit bij de kwalitatieve vraag binnen de gemeente. Ook past de ontwikkeling binnen de kwantitatieve opgave van 3.000 woningen tot en met 2026.

De te realiseren woningen zijn voornamelijk gericht op ouderen en starters en worden gedeeltelijk levensloopbestendig ingericht. Hiermee wordt expliciet uitvoering gegeven aan de gewenste richting voor de woningbouwontwikkeling van Schalkhaar zoals verwoord in de 'Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen'. Daarnaast neemt door het realiseren van de 40 woningen het aanbod van woningen voor ouderen en starters toe, waarmee voorliggend voornemen ook bijdraagt aan doorstroming. Het plan is daarom in lijn met doelstellingen van de Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen.

4.4.4 Groenbeleidsplan

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

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

- Ruimte voor groen in en om de stad;
- Aandacht voor toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- Duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;

- Een (proactief) antwoord hebben op nieuwe stedelijke uitdagingen;
- Een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie voor de praktijk; eerst in de vorm van de ambitiekaart, later uitgewerkt in de vorm van wijkkaarten.

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

Motivering

Het besluitgebied is op de ambitiekaart van het groenbeleidsplan aangewezen als een gebied voor het versterken van de stedelijke groenstructuur. Met voorliggend plan worden de bestaande groene kwaliteiten van het gebied zoveel mogelijk behouden. Er wordt ingezet op het versterken van de groenstructuren met landschapselementen (zoals hagen, boomrijen, boomgroepen, houtwallen/houdsingels). Dit kan een grote impuls voor de biodiversiteit in het gebied. Verder is het oogpunt het broekbos en het bomen en bosgebied van Park Braband te verbinden door middel van lijnvormige vegetatiestructuren is goed voor bijvoorbeeld de egel. Dit is in lijn met het actieplan om de egel beter te beschermen, Amendement ‘Red de egel’ 2025. Verder is het doel een diversiteit aan groen toe te voegen met veel nestvoorzieningen om een meerwaarde voor de natuur in het gebied te creëren.

Conclusie

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

5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

5.1 Cultuurhistorie en landschappelijk waarden

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

5.1.1 Wettelijk kader

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

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

5.1.2 Motivering

In de directe omgeving van het besluitgebied bevindt zich op het uiteinde van een historische dekzandrug een monumentale boerderij. In voorliggend plan wordt rekening gehouden met de ligging, het karakter en de toegang tot de boerderij. In het plan wordt er minimaal 80 meter afstand van de boerderij gehouden om de boerderij als ensemble herkenbaar te houden. Ook wordt het cluster van de boerderij, met bijbehorende schuren en bijgebouwen, als maatvoering aangehouden voor de beoogde woningen, door qua omvang met vergelijkbare woningclusters te werken. Met voorliggend plan wordt tot slot rekening gehouden met de omliggende groenstructuren en het behouden van een soortgelijke aard en schaal van de omliggende bebouwing. Dit tezamen maakt dat voorliggende ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in en rondom het besluitgebied aantast.

5.1.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor cultuurhistorie en landschappelijke waarden.

5.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

5.2 Welstand

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

5.2.1 Kaders

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

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

Welstandsnota Deventer

De gemeente Deventer heeft een welstandsnota opgesteld. Hierin staat kort en bondig aan welke eisen bouwprojecten in Deventer moeten voldoen. De regels in de welstandsnota zijn er om Deventer mooi en leefbaar te houden en de uitstraling van iedere wijk te bewaren. Deventer is opgedeeld in verscheidene gebieden, de ontwikkelingslocatie is gelegen in het gebied ‘Het oude cultuurlandschap - oude hoevenlandschap’.

5.2.2 Motivering

De welstandscriteria voor het oude cultuurlandschap – oude hoevenlandschap’ zijn ontoereikend voor een nieuwe woonwijk. Daarom is specifiek voor dit plan een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld, waarin een aantal op de woningbouwontwikkeling gerichte beeldkwaliteitscriteria zijn opgenomen op basis van het masterplan (zie bijlage 4). Deze beeldkwaliteitscriteria worden vastgelegd in de beleidsregel 'Beeldkwaliteit Hagenvoorde Oost'.

5.2.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor welstand.

5.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

In het omgevingsplan wordt geregeld dat voor deze locatie een omgevingsvergunning voor de bouw van een bouwwerk alleen wordt verleend als het uiterlijk en de plaatsing van dat bouwwerk voldoen aan de criteria die zijn opgenomen in de beleidsregel ‘Beeldkwaliteit Hagenvoorde Oost’.

5.3 Omgevingskwaliteit

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

5.3.1 Wettelijk kader

Een goede omgevingskwaliteit is een van de centrale doelstellingen van de Omgevingswet (artikel 1.3). De Omgevingswet legt zowel initiatiefnemers als overheden een zorgplicht op voor verbetering van de omgevingskwaliteit. Om de omgevingskwaliteit te waarborgen zijn gemeenten verplicht dit aspect op te nemen in het omgevingsplan. Initiatiefnemers moeten het aspect opnemen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Er is geen heldere definitie van het begrip omgevingskwaliteit. Onderdelen die bijdragen aan een goed omgevingskwaliteit zijn het stedenbouwkundige plan, architectuur, natuur en landschap. Wanneer deze losse aspecten kwaliteit hebben leidt dat tot 'omgevingskwaliteit'. De gemeente is op basis van de artikelen 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet verplicht dit aspect mee te nemen bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (etfal). De gemeente is vrij om dit te doen door middel van beleid of door regels. Of het aspect omgevingskwaliteit getoetst moet worden aan het omgevingsplan of aan de omgevingsvisie is daarom afhankelijk van de keuze van de gemeente.

5.3.2 Motivering

Met het stedenbouwkundig ontwerp is aansluiting gezocht op de omliggende ruimtelijke en bebouwingsstructuren en is aandacht voor het inpassen van bestaande waardevolle groenelementen. Tevens wordt er rekening gehouden met de historische structuur en ligging van de naastgelegen boerderij. Het plan draagt op deze wijze bij aan het realiseren van een goede omgevingskwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor omgevingskwaliteit.

5.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

5.4 Archeologie

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

5.4.1 Wettelijk kader

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

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

5.4.2 Motivering

Het grootste gedeelte van het besluitgebied kent de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’. Voor gebieden met deze aanduiding geldt dat er verplicht een archeologisch rapport overlegd moet worden bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld. Een klein deel van het besluitgebied kent de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ waarvoor bij ingrepen groter dan 2500 m^2 en dieper dan 0,50 m onder het maaiveld een archeologisch rapport moet worden overlegd. Een ander klein deel van het besluitgebied, ten noorden van de woonfunctie, kent de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ waarvoor bij ingrepen groter dan 200m^2 en dieper dan 0,50 m onder het maaiveld tevens een archeologisch rapport moet worden overlegd.

De verwachting is dat voorliggend plan deze waarden zal overschrijden. Daarom is ter plaatse van het besluitgebied een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek is een selectieadvies opgesteld en een selectiebesluit[4] genomen:

- Het onderzoeksgebied Hagenvoorderdijk is conform de strategie uit het Programma van Eisen onderzocht. Het proefsleuvenonderzoek heeft aangetoond dat in het grootste deel van het plangebied geen behoudenswaardige archeologische sporen aanwezig zijn. Bovendien heeft het onderzoek voldoende informatie opgeleverd om de onderzoeksvragen met betrekking tot het natuurlijke landschap te beantwoorden.

[4] (2026) Archeologie Deventer. Selectieadvies en -besluit Archeologisch Onderzoek Hagenvoorderdijk. Projectnummer 787. 22 mei 2026

– De kleine vindplaats uit de nieuwe tijd die in het zuidwesten van het onderzoeksgebied is aangetroffen, is door middel van een bescheiden doorstart van het proefsleuvenonderzoek tot een opgraving volledig onderzocht (ex-situ behouden). Daarmee zijn in het plangebied geen archeologische waarden (meer) aanwezig. Daarmee is voldaan aan de archeologische onderzoeksplicht die vanuit de regel (voorheen dubbelbestemming) archeologie aan de voorgenomen ingreep is verbonden. Daarom wordt geadviseerd om het onderzoeksgebied vrij te geven voor wat betreft archeologische voorwaarden. Dat betekent dat de voorgenomen ingrepen zonder aanvullende archeologische voorwaarden kunnen worden uitgevoerd (geen nader onderzoek nodig).

Nadrukkelijk wordt hier gesteld dat de uitwerking en rapportage van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek en de doorstart daarvan onderdeel uitmaken van de onderzoeksplicht en dat de fysieke vrijgave van deze locaties niet betekent dat daarmee al aan deze verplichtingen is voldaan. Pas na afronding en goedkeuring van de eindrapportage en overdracht van de vondsten aan het provinciale depot voor bodemvondsten is aan de eisen uit het bestemmingsplan/omgevingsplan voldaan. Aan de omgevingsvergunning voor de reeds onderzochte delen dient daarom wel een rapportageplicht te worden verbonden. Dit heeft geen gevolgen voor de uitvoering van de werkzaamheden.

5.4.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor archeologie.

5.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Aangezien het besluitgebied is vrijgegeven, worden in het omgevingsplan geen regels meer opgenomen die eventuele archeologische waarden beschermen.

5.5 Duurzaamheid

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

5.5.1 Kaders

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

Het in 2015 gestarte proces rondom de Strategische Raadsagenda Duurzaamheid sluit hierop aan. In juli 2017 heeft de raad twee moties aangenomen:

- Deventer aardgasvrije gemeente ('Kom van dat gas af'): Vooruitlopend op de afschaffing van de aansluitingsverplichting per 2018, in kaart te brengen welke locaties (zowel woon- als werklocaties) met nieuwbouw in ontwikkeling komen. Daarbij aan te geven of het inbreidings- of uitbreidingslocaties betreft. Per locatie aan te geven welke warmtevoorziening wordt beoogd. Indien gas; aan te geven of en welk alternatief mogelijk is;
- Stimuleren duurzame nieuwbouw: Verduurzaming particuliere woningbouw is een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. Bij alle woningbouwlocaties actief in te zetten op de bouw van duurzame woningen.

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

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

5.5.2 Motivering

In voorliggende ontwikkeling worden 40 woningen gerealiseerd, waarvan 20 seniorenwoningen en 20 woningen voor starters. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met het behouden en het toevoegen van groenelementen. De groene opzet van het besluitgebied maakt dat er aandacht is voor de realisatie van een prettige en gezonde leefomgeving. Tevens doen zich hiermee kansen voor op het gebied van klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress. Tot slot geldt dat de woningen gasloos worden gebouwd en voldoen aan de nieuwste BENG-normen.

5.5.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor duurzaamheid.

5.5.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

5.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

5.6.1 Wettelijk kader

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

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

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

5.6.2 Motivering

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. De ontwikkeling van maximaal 40 nieuwe woningen is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Derhalve is de ontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking[5]. Uit de laddertoets volgt een positief resultaat voor voorliggend plan. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve én kwalitatieve behoefte die niet (op een redelijke termijn) binnen stedelijk gebied kan worden voorzien. De buiten stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht wordt voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.6.3 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Besluit kwaliteit leefomgeving.

---

[5] SAB (2025). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, Schalkhaar, Hagevoorde. Projectnummer 220378.02, 23 juli 2025.

5.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6 Fysieke leefomgeving

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

6.1 Beschermen van de gezondheid

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

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

6.1.1 Wettelijk kader

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

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

6.1.2 Motivering

Algemeen

In voorliggende motivering is met betrekking tot de diverse milieuaspecten geconcludeerd dat in het besluitgebied sprake is van een gezonde leefomgeving voor wat betreft gezondheidsbescherming; luchtkwaliteit, geluid, geur en omgevingsveiligheid. Verder is in de ontwikkeling ruimte gereserveerd voor groenstructuren. Dit zorgt ervoor dat de toekomstige bewoners kunnen verblijven in een groene omgeving. Dit draagt op een positieve manier bij aan de (mentale) gezondheid van de bewoners en bezoekers en het tegengaan van hittestress. De woningen worden op een prettige en veilige wijze ontsloten op de Koningin Julianaweg. Vanuit het

besluitgebied is het ten zuiden van het besluitgebied gelegen Park Braband ook goed bereikbaar, waar sport- en recreatievoorzieningen aanwezig zijn. Op deze manier wordt bewegen gestimuleerd en wordt ook een bijdrage geleverd aan gezondheidsbevordering.

Geitenhouderij
In het kader van voorliggende motivering is aanvullend een memo gezondheid[6] opgesteld, in verband met de ligging van het besluitgebied nabij een geitenhouderij.

Er zijn meerdere grootschalige onderzoeken uitgevoerd naar verbanden tussen veehouderijen en gezondheid van omwonenden: IVG (2011), VGO-I (2016), VGO-II (2017, VGO-III (2018-2024), Q-koorts en veehouderij (2007-2010). Uit de diverse onderzoeken, waaronder het programma Veehouderij en Gezondheid Omwonenden[7] blijkt onder andere een waarschijnlijk oorzakelijk verband tussen wonen nabij geitenhouderijen en het vaker optreden van longontstekingen. Maar er is wel een verklaring gevonden voor het verhoogde risico rond geitenbedrijven, omdat bacteriën, die longontsteking bij mensen kunnen veroorzaken in de stallucht ook zijn gevonden in de buitenlucht en bij de patiënten, controles en of geitenhouders. Uit de samenvatting blijkt dat er een verhoogd risico op longontsteking bestaat nabij geitenhouderijen binnen een straal van 2 kilometer. In Nederland is de kans op longontsteking gemiddeld 1,87%. Binnen 1 kilometer van een geitenhouderij is deze kans verhoogd tot 2,23% en binnen 500 m is de gemiddelde kans op longontsteking 3,24%. Kwetsbare groepen zijn mensen met bestaande longaandoeningen, zoals astma, COPD of andere chronische longaandoeningen, ouderen en jonge kinderen. Omdat de locatie Hagenvoorde Oost op 444 m tot 610 m van een geitenhouderij ligt, hebben bewoners van dit gebied een verhoogde kans op longontsteking.

Op basis van VGO-III adviseert de Gezondheidsraad bij een voorgenomen realisering van woningen en andere gevoelige bestemmingen, uit voorzorg tenminste een afstand van 1 kilometer aan te houden.

De GGD heeft twee (algemene) uitgangspunten bij haar adviezen. De eerste is voorzorg: terughoudendheid is vereist ten aanzien van gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) bij geitenhouderijen binnen 2 kilometer. Binnen 500 meter van een geitenhouderij worden geen nieuwe woningen toegestaan, tenzij de GGD daar expliciet advies over geeft. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn wat losser tussen 500 meter en 2 kilometer maar de kans op longontsteking blijft nog steeds hoger dan verder ver van een geitenhouderij. Het tweede punt is het streven om de uitstoot van geur, stof, endotoxinen en ammoniak te verminderen.

---

6 SAB (2026). Memo Schalkhaar Hagenvoorde Oost gezondheid. Projectnummer: 220378.02. 5 oktober 2026.

7 Veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO-III). Actualisatie epidemiologische studies 2014-2019. Onderzoek naar longontstekingen rond geitenhouderijen 2018-2024, Rapportnummer 2024-0167

Uit onderzoek dat de afgelopen jaren is uitgevoerd blijkt dat er voor omwonenden van geitenhouderijen gezondheidrisico's zijn. Daarom wordt er in de toekomst mogelijk door het Rijk een afstandsnorm van 500 meter van geitenhouderijen tot woonkernen en andere gevoelige functies gesteld. Op dit moment geldt het advies om aan deze afstandsnorm te voldoen. Afhankelijk van de wijze van meten (vanaf de grens van de stallen of vanaf de grens van het bouwvlak) vallen 3 tot 7 woningen binnen de 500m-cirkel. Het plan is daarmee niet in lijn met de algemene adviezen om geen gevoelige functies binnen 500 m van een geitenhouderij te realiseren. De woningen worden wel op zo groot mogelijk afstand van de geitenhouderij gerealiseerd en nieuwe bewoners worden geïnformeerd over de gezondheidsrisico's. De geitenhouderij zelf heeft bovendien geen uitbreidingsmogelijkheden meer, waardoor gezondheidsrisico's in de toekomst niet verder zullen toenemen. Vanuit de gemeente wordt daarnaast beoogd om de geitenhouderij op termijn te beëindigen. Het afwijken van het advies is daarmee redelijk.

6.1.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect gezondheid.

6.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.2 Milieueffectrapportage

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

6.2.1 Wettelijk kader

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

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-

beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

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

6.2.2 Motivering

Onderhavig plan betreft een herontwikkeling aan ten noordwesten van de kern Schalkhaar ten behoeve van de realisatie van maximaal 40 woningen. Uit toetsing van de ontwikkeling aan de m.e.r.-wetgeving, blijkt dat de beoogde ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie J11, kolom 3 in samenhang met kolom 1, in bijlage 5 van het Omgevingsbesluit, namelijk '*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*'. Voor dit type plan gelden geen drempelwaarden voor een m.e.r.-plicht, maar geldt wel dat bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk plan sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarom is navolgend een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd[9]. De conclusies worden in navolgende tabel weergegeven:

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Op grond van het uitgevoerde stikstofonderzoek zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof uitgesloten. De rekenresultaten leiden niet tot rekenresultaten hoger dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen van de Nederlandse Natura 2000-gebieden. Negatieve gevolgen worden uitgesloten.
Natuur (soortenbescherming)	Uit de quick scan natuur blijkt dat de verstoring van eventuele soorten uitgesloten is. Daarmee is van significant negatieve milieueffecten geen sprake.
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking die heel beperkt toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Er is geen nadelig milieueffect te verwachten.
Geluid	Als gevolg van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. De toename van het verkeer blijft echter ruim onder de 40% of lager dan 1.000 verkeersbewegingen per etmaal over de omliggende wegen, waardoor geen sprake zal zijn van een merkbare geluidstoename bij de omliggende

[9] SAB (2026). M.e.r.-beoordeling, Woningbouwontwikkeling Schalkhaar, Hagevoorde. Projectnummer: 220378.02, 20 mei 2026.

	woningen. Er wordt geen belangrijk negatief milieueffect verwacht.
Luchtkwaliteit	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het plan draagt Niet in Betekenende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.
Archeologie	Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten. De bescherming van de archeologische waarden wordt geborgd in de regels van het omgevingsplan.
Cultuurhistorie	Er zijn geen nadelige milieueffecten te verwachten. In de situering en stedenbouwkundige opzet van het project is rekening gehouden met het behoud van de cultuurhistorische waarden van de nabijgelegen monumentale boerderij.
Water	Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat waterberging benodigd is in de ontwikkellocatie. Er is een combinatie van aanleg van groenparkeren en wadi's voorgesteld. Ervan uitgaande dat de maatregelen getroffen zullen worden, is van een significant milieueffect geen sprake.

6.2.3 Conclusie

Uit de m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage is daarom niet nodig.

6.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.3 Geluid door activiteiten

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

6.3.1 Wettelijk kader

Algemeen

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

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen, zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking

om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

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

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

Geluidsgevoelige gebouwen
De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

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

6.3.2 Motivering

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen
Met voorliggend plan is sprake van de realisatie van een nieuwe geluidgevoelige functies in de vorm van woningen. Om die reden is een akoestisch onderzoek geluid wegverkeer[10] uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat als gevolg van de omliggende gemeente- en waterschapswegen tezamen de standaardwaarde van 53 dB Lden niet wordt overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 47 dB Lden. Er wordt voldaan aan het Bkl. Vervolgacties zijn dan ook niet aan de orde.

[10] SAB (2025). Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer Schalkhaar, Hagenvoorde Oost. Projectnummer: 220378.02. 25 september 2025.

Geluid door activiteiten

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

Ten zuiden van het besluitgebied liggen de velden van Tennisclub Park Braband. De richtafstand voor tennisbanen met verlichting betreft voor het aspect geluid 50m. De afstand tussen de tennisbaan en het besluitgebied bedraagt circa 100 m. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

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

6.3.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect geluid.

6.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.4 Kwaliteit van buitenlucht

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

6.4.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

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

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

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

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

Aandachtsgebieden
Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) en/of fijnstof (PM_{10}). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. De gemeente Deventer valt daar niet onder.

Niet in betekende mate (NIBM)
Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig, ook niet in de aandachtsgebieden. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

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

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

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

6.4.2 Motivering

Dit plan voorziet in de realisatie van maximaal 40 woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de CIMLK-monitoringstool (meetpunt: Raalterweg, Deventer) heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. Dit is weergeven in de navolgende tabel.

Kenmerk	*Achtergrondconcentratie (2023)*	*Grenswaarde*
Stikstofdioxide (NO_2)	11,8 µg/m^3	40 µg/m^3
Fijnstof (PM_{10})	14,5 µg/m^3	40 µg/m^3
Zeer fijnstof ($PM_{2,5}$)	7,8 µg/m^3	25 µg/m^3

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

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

6.4.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect luchtkwaliteit.

6.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.5 Geur

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

6.5.1 Wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. De instructieregels van het Bkl, opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 voor geur, zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

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

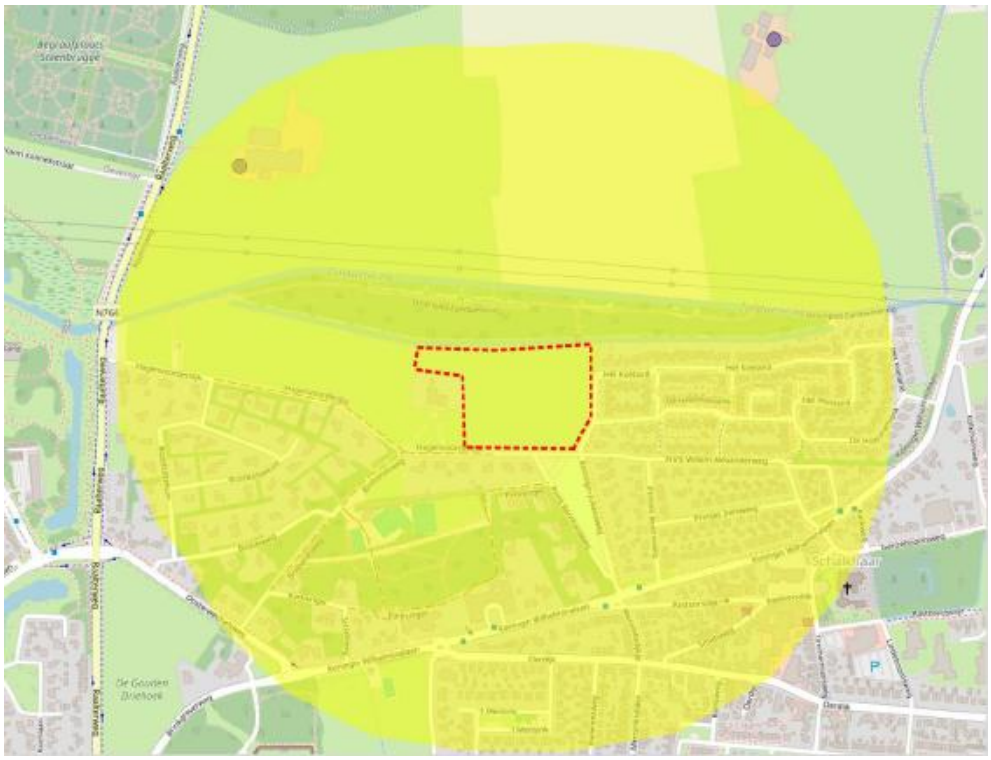
In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel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

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

6.5.2 Motivering

In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich enkele geurveroorzakende activiteiten. Om deze reden is een geuronderzoek[11] uitgevoerd. In het onderzoek is in eerste instantie gekeken naar veehouderijen die zich binnen een straal van 2 kilometer afstand van het besluitgebied bevinden. Dit zijn er in totaal 11. Vervolgens is gekeken naar veehouderijen binnen een straal van 500 meter rondom het besluitgebied. Navolgende kaart geeft de 500 meter contour en de ligging van de veehouderijen ten opzichte van het besluitgebied weer.

[11] SAB (2026). Geuronderzoek met betrekking tot het woningbouwproject Hagenvoorde te Schalkhaar. Projectnummer: 220378.02. 28 augustus 2026.



Straal van 500 meter (geel) om het besluitgebied (rood omkaderd) heen met de bestaande veehouderijen aangegeven met een paarse stip (bron: SAB 2026; I-GO veehouderijen).

Binnen 500 meter van het besluitgebied bevinden zich één veehouderij. De net buiten de 500 meter gelegen veehouderij aan de Wechelerweg
56 B is tevens onderdeel van de beschouwing vanwege een relatief grote vergunde geuremissie.

Uit het onderzoek volgt dat ten aanzien van de veehouderijen op de adressen Raalterweg 8 en Wechelerweg 56B ruimschoots wordt voldaan aan de norm voor de voorgrondbelasting. De maximale waarde bedraagt 2,1 ouE/m3 met een geldende geurnorm van 3 ouE/m3. De ontwikkeling is derhalve niet belemmerd door deze veehouderijen en het initiatief pleegt geen inbreuk op de rechten van deze bedrijven. Dit geldt zowel voor de feitelijke situatie als de maximaal planologische situaties.

De veehouderij aan de Raalterweg 8 betreft een geitenhouderij. Onderzoeken van de GGD en het RIVM hebben aangetoond dat er een verhoogd risico van longontsteking bestaat in de nabijheid van geitenhouderijen. Advies dient daarom te worden ingewonnen bij de GGD over de deze beoogde woningbouwontwikkeling. Dit aspect is nader behandeld in paragraaf 6.1.

Er kan op voorhand sprake zijn van een goed geurklimaat ten aanzien van de achtergrondbelasting. Dit komt doordat de 2 beschouwde veehouderijen bij de voorgrondbelasting meer dan 2 keer hogere geuremissies kennen dan de 3 overige

relevante veehouderijen bij de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting kent derhalve altijd het hoogste geurhinderpercentage.

6.5.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend project.

6.5.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.6 Spuitzonering

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

6.6.1 Wettelijk kader

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

Regelgeving

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen gevoelige functies. Over het algemeen wordt een afstand van 50 meter aanvaardbaar geacht. Echter, deze afstand is niet in regelgeving vastgelegd. Het blootstellingsrisico is afhankelijk van meerdere factoren zoals gebruikte middelen, gebruikte spuittechniek, windsnelheid en windrichting. Daardoor kan er geen globale (of specifieke) richtlijn worden gegeven die wetenschappelijk kan worden onderbouwd. Voor elk geval moet een locatiespecifieke afweging plaatsvinden.

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

6.6.2 Motivering

Binnen 50 meter afstand van het besluitgebied zijn alleen weilanden aanwezig die op basis van tijdelijke omgevingsplan zijn bestemd voor ‘Natuur’. Agrarisch gebruik en daarmee het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen is hier niet toegestaan.

Rondom het besluitgebied overheerst verder de woonfunctie, en ten noorden ligt een stuk bos. Het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen in en om het besluitgebied is daarom niet aan de orde.

6.6.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect spuitzonering.

6.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.7 Bodemkwaliteit

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

6.7.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

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

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

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

6.7.2 Motivering

Vanwege de realisatie van bodemgevoelige gebouwen in de vorm van woningen is er een verkennend bodem- en asbestonderzoek[12] uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat binnen het besluitgebied geen sprake is van bodemverontreiniging. De bodem van het besluitgebied bestaat voornamelijk uit matig fijn, matig siltig zand. Uit de resultaten van de K-waardebepaling volgt dat er een harde ijzerhoudende laag (oer) is aangetroffen, die matig doorlatend kan zijn.

Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond geen bijmengingen met bodemvreemd materiaal waargenomen. Wel is er in diverse boringen sprake van roestverschijnselen (oer). Deze zijn van natuurlijke oorzaak en ontstaan uit het ophogen van ertsen na het smelten van het landijs uit de laatste ijstijd. Ook in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Ter plaatse van het besluitgebied is aanvullend op het verkennend bodem- en asbestonderzoek uit 2025 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de eventuele aanwezigheid van dempingen van voormalige watergangen op de locatie[13].

Uit de zintuiglijke waarnemingen blijkt dat ter plaatse van de sleuven 1,2 en 3 sporen van slib zijn aangetroffen in de bodemlaag 1,0-1,5 m -mv. Ter plaatse van sleuf 18 is in de laag 0,4-1,2 m -mv een bijmenging van metaal, glas en plastic aangetroffen. Het gaat waarschijnlijk om een stortgaatje met een geringe omvang. De sleuf is ter plaatse uitgebreid tot een lengte van 4 meter en een breedte van 2 meter.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond ter plaatse van sleuf 18 (laag 0,4-0,9 m -mv) en in een mengmonster van de sleuven 15 en 16 (laag 1,0-1,5 m-mv) nikkel is gemeten in een gehalte dat de waarde Landbouw en natuur overschrijdt. Er is sprake van de waarde industrie. Ter plaatse van sleuf 18 is in een dieper gelegen bodemlaag geen verhoogd nikkelgehalte meer gemeten. Ter plaatse van sleuf 2 is in de laag 1,0-1,5 m -mv met betrekking tot kwik sprake van de waarde wonen.

In de overige onderzochte (meng)monsters zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Er is sprake van de waarde Landbouw en natuur.

---

[12] Bodem Portaal (2025). Verkennend bodemonderzoek Hagenvoorderdijk te Schalkhaar. Projectnummer: BO125DE01. 24 maart 2025.

[13] Est Invent (2026). Verkennend (aanvullend) bodemonderzoek, Hagenvoorderdijk ongenummerd te Schalkhaar, Diepenveen D 4749 gedeeltelijk. Projectnummer: 260326. 7 april 2026.

De overschrijdingen zijn dermate dat aanvullende maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Wel wordt geadviseerd bij het bouwrijp maken het stortgaatje (sleuf 18) te verwijderen. Het betreft bodemvreemd materiaal.

6.7.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect bodemkwaliteit.

6.7.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.8 Omgevingsveiligheid

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

6.8.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

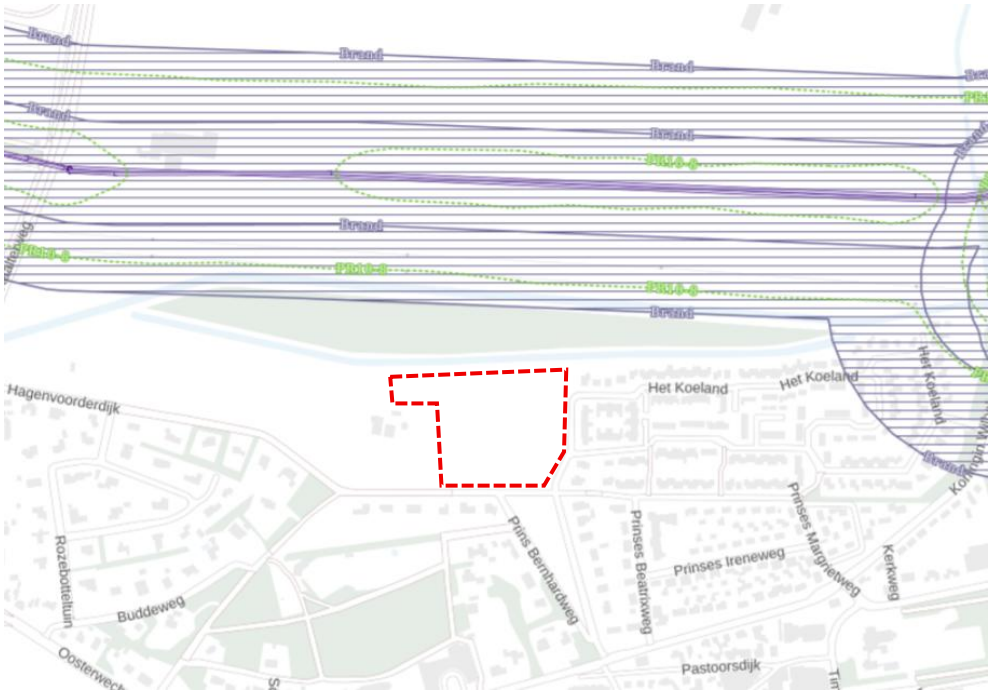
In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

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

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

6.8.2 Motivering

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is de risicokaart van Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Zoals te zien is op navolgende kaart bevindt het besluitgebied zich in de nabijheid van een buisleiding. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van het project, omdat het besluitgebied is gelegen buiten de verschillende aandachtsgebieden van de risicobron. Daarom wordt onderzoek op het gebied van omgevingsveiligheid niet noodzakelijk geacht.



Uitsnede kaart omgevingsveiligheid, waarbij het besluitgebied rood is omlijnd (bron: Atlas leefomgeving)

6.8.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect omgevingsveiligheid.

6.8.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.9 Ecologie

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

6.9.1 Wettelijk kader

Soortenbescherming

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

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

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

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

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

6.9.2 Motivering

Voor voorliggend besluitgebied is een quick scan flora en fauna[14] uitgevoerd. In deze quick scan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het besluitgebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die gepland is mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het besluitgebied.

Gebiedsbescherming

Uit de natuurtoets volgt dat Natura 2000-gebied 'Rijntakken' in de directe omgeving van het besluitgebied ligt, namelijk op ruim 3,0 kilometer afstand. In dit Natura 2000-gebied zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie[15] uitgevoerd waarin de mogelijke effecten van de ontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden zijn onderzocht. Uit de onderzoeksresultaten volgt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger gemeten zijn dan 0.00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoegelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Gelet op stikstofeffecten in de aanleg- en de gebruiksfase is er geen sprake van dat het plan significante gevolgen kan hebben op kwalificerende habitats in enig Natura 2000-gebied. Het opstellen van een aanvullende beoordeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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

Soortenbescherming

---

[14] EcoTierra (2024). Quickscan flora en fauna Hagenvoorderdijk (ong.) te Schalkhaar. Kenmerk rapport: QS2024-JMW-1020. 1 maart 2024.

[15] SAB (2025). Onderzoek stikstofdepositie, Schalkhaar, Hagenvoorde. Projectnummer: 220378.02, 2 december 2025.

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

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Omgevingswet, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde vogelsoorten, vleermuissoorten, amfibieën, reptielen, vissen of andere strikt beschermde soorten aangetroffen. Aan de noordzijde van het besluitgebied bevindt zich wel een vegetatiestrook langs een watergang die mogelijk geschikt is voor egels en kleine marterachtigen om te verblijven of als corridor. Het advies is om de vegetatiestrook te behouden in de toekomstige situatie en verstoring te minimaliseren.

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

6.9.3 Conclusie
De vegetatiestrook aan de noordzijde blijft behouden en valt buiten het besluitgebied. Het plan voldoet hiermee aan de kaders voor het aspect natuur.

6.9.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Vanuit het onderwerp ecologie is er geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

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

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

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

ruimten en de in artikel 5.87a Bkl opgenomen standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten.

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

6.10.2 Motivering

Met voorliggend plan is sprake van de realisatie van nieuwe trillinggevoelige gebouwen in de vorm van woningen. De ontwikkelingslocatie ligt op ruime afstand van mogelijke trillinghinderveroorzakende bronnen. Er bevinden zich in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie daarnaast geen milieubelastende activiteiten met een trillingsemissie.

6.10.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect trillingen.

6.10.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.11 Ontplofbare oorlogsresten

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

6.11.1 Wettelijk kader

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

6.11.2 Motivering

Ter plaatse van het besluitgebied is een detectieonderzoek uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten[16]. Uit het onderzoek volgt (na het uitvoeren van de oppervlaktedetectie, de interpretatie van de verkregen gegevens en de analyse van de data) dat er in het onderzoeksgebied sprake is van 79 individuele significante verdachte objecten overeenkomstig het zoekdoel. Bij grondroerende werkzaamheden dient er daarom rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat er OO kunnen worden aangetroffen. Er dient vervolgonderzoek plaats te vinden. Het onderzoeksbureau adviseert om de gerapporteerde verdachte objecten te laten benaderen en het niet ingemeten gebied nader te laten

[16] Tavela (2025). Detectierapport Opsporing ontplofbare oorlogsresten ter plaatse van Hagenvoorderdijk te Schalkhaar. Documentnummer: 0544 DETR Schalkhaar, 4 december 2025.

onderzoeken. De verdachte objecten worden blootgelegd door ontgraving en geïdentificeerd. Aangetroffen OO worden tijdelijk veiliggesteld in afwachting van ruiming door de Explosieven Opruimingsdienst Defensie (EODD). Eindresultaat is een Proces-Verbaal van Oplevering van de onderzochte gebieden tot de onderzoeksdiepte.
Daarna kunnen de archeologische- en de bouwwerkzaamheden regulier worden uitgevoerd.

6.11.3 Conclusie

Het nadere onderzoek heeft plaatsgevonden, waardoor de benodigde graafwerkzaamheden in het besluitgebied kunnen worden uitgevoerd. Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect ontplofbare oorlogsresten.

6.11.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.12 Kabels en leidingen

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

6.12.1 Wettelijk kader

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

6.12.2 Motivering

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

6.12.3 Conclusie

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

6.12.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.13 Water en watersystemen

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

6.13.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.3, artikel 5.37 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan

dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen in het omgevingsplan, waaronder primaire waterkeringen en grote rivieren, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.
Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het rivierbed van de grote rivieren, moeten bij het toelaten van activiteiten een aantal waarborgen worden opgenomen, gericht op het beschermen van de waterbelangen.

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

6.13.2 Vigerend beleid

Europees beleid

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

Rijksbeleid

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

Provinciaal beleid

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

Omgevingswet

Op grond van artikelen 2.16 van de Omgevingswet dragen de gemeenteraad en het college van B&W zorg voor:

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de houder dit water redelijkerwijs zelf niet kan verwerken, en het transport en verwerking daarvan (art. 2.16 lid 1.a.1).
2. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming of beperking van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de op grond van deze wet aan de fysieke leefomgeving toegedeelde functies, voor zover het treffen van die maatregelen doelmatig is en niet tot de taak van een waterschap, provincie of Rijk behoort (art. 2.16 lid 1.a.2).
3. De inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen (art. 2.16 lid 1.a.3).

Waterbeleid Waterschap Drents Overijsselse Delta

Op 14 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Drents Overijsselse Delta vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- Voldoende water: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid : goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;
- Schoon water: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
- Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- Duurzame toekomst: Het waterschap hecht veel aan energietransitie: energieneutraal zijn tegen 2025, circulaire economie en bescherming van de biodiversiteit zijn voorbeelden van beleidstukken voor de komende jaren.

In de kadernotitie en uitwerkingsnotitie Stedelijk Water zijn de uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen nader uitgewerkt. Activiteiten op, in of rond waterstaatswerken zoals dijken en watergangen vallen vaak onder de regels van het waterschap. Deze regels zijn opgenomen in de Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta | Lokale wet- en regelgeving.

Het hemelwatersysteem wordt door het WDOD getoetst aan de hoeveelheid neerslag die eens in de 100 jaar wordt overschreden: uitgangspunt hiervoor is een bui van 111 mm in 48 uur. De toegestane afvoer in deze neerslagsituatie is 1,6 l/s/ha.

Er mag bij deze bui geen water in de woningen komen en belangrijke ontsluitingswegen blijven vrij van water (Waterschap Drents Overijsselse Delta, 2023).

Activiteiten in het besluitgebied op, in of rond de waterkering vallen onder de regels van WDOD. Deze regels zijn opgenomen in de Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta | Lokale wet- en regelgeving.

Gemeentelijk rioleringsplan
Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2022-2027) (Gemeentelijke watertaken | Gemeente Deventer).

Stedelijk afvalwater
Een van de beleidsuitgangspunten voor stedelijk afvalwater is dat bij (grootschalige) nieuwbouw huishoudelijk afvalwater gescheiden van het hemel- of grondwater ingezameld en naar de RWZI getransporteerd wordt. Indien het aanbod van stedelijk afvalwater veel groter wordt dan in de bestaande situatie dan kan het noodzakelijk zijn het bestaande rioolstelsel hierop aan te passen. Dat kan ook buiten de directe ontwikkellocatie noodzakelijk zijn. Dit hoort nadrukkelijk bij de opgave van de ontwikkelende partij.

Hemelwaterbeleid
In het Gemeentelijk Rioleringsplan en Klimaatadaptatieprogramma (GRP en KAP) is een voorkeursvolgorde opgenomen voor het omgaan met afstromend hemelwater van verharde oppervlakken in de openbare ruimte. Daarbij is infiltratie van hemelwater in de bodem het uitgangspunten. In de meeste gevallen is de ondergrond van Deventer hier ook geschikt voor. Gezien klimaatverandering is de voorkeursvolgorde voor hemelwater als volgt:

- Bovengronds afvoeren naar groen (plantvakken en bomen) en daar infiltreren in de bodem
- Bovengronds afvoeren naar een bovengrondse groene infiltratievoorziening
- Bovengronds of ondergronds afvoeren naar een ondergrondse infiltratievoorziening
- Bovengronds of ondergronds afvoeren naar oppervlaktewater

Bij infiltratie van hemelwater in de bodem gelden de eisen van de gemeente Deventer.

De gemeente heeft eisen gesteld aan de te realiseren waterberging op particulier terrein in de Hemelwaterverordening (hoofdstuk 8 van de Verordening Fysieke Leefomgeving en onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan onder de Ow). Als uitgangspunt geldt dat de perceeleigenaar bij nieuwbouw zorgt voor een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak op eigen terrein. Bij meer dan 100 m2 terreinverharding moet ook hiervoor 20 mm berging per m2 worden voorzien. Omdat het particulier terrein in het besluitgebied een ingesloten laagte is, waardoor de kans op wateroverlast groot is, vervalt de

verplichting voor het realiseren van 20 mm berging op eigen terrein. Alle berging wordt gerealiseerd in de omliggende openbare ruimte.

Belangrijk is dat bij nieuwbouw en verbouw zo min mogelijk uitloogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen.

Grondwatervisie
De grondwatervisie is van de gemeente Deventer is gericht op het enerzijds voorkomen van grondwateroverlast (te hoge grondwaterstanden) en het anderzijds voorkomen van verdroging (lage grondwaterstanden). Door klimaatveranderingen zullen vaker langdurig droge (en hete) perioden voorkomen. In Deventer heeft dit met name gevolgen voor de groenvoorzieningen, die bij langdurig te kort aan water afsterven. Door onder andere zoveel mogelijk hemelwater vanaf maaiveld in de bodem te infiltreren, proberen we de hoeveelheid bodemvocht voor de beplanting op peil te houden.

6.13.3 Motivering

Om de belangen van het watersysteem in de planvorming te borgen en invulling te geven aan een duurzame waterhuishouding is in eerste instantie een weging van het waterbelang opgesteld[17]. Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebied, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap, of drinkwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het besluitgebied in een boringsvrije zone. In deze zones gelden verboden voor bijvoorbeeld het doorboren van de kleilagen voor specifieke toepassingen om de grondwatervoorraad te beschermen.

Navolgend wordt beknopt ingegaan op diverse waterhuishoudkundige aspecten.

Vuilwater
Het vuilwater dient aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. Aan de oostzijde is bestaande gemengde riolering aanwezig waarop aangesloten kan worden. Voor de berekening wordt onderscheid gemaakt in de wijk in het noordelijk- en zuidelijk deel van het plangebied. Beiden kunnen vrijverval worden aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar voor het zuidelijk deel geldt dat er rekening moet worden gehouden met ontluchten en het ophogen van het maaiveldniveau.

Wateropgave
Om de huidige afvoersituatie ter plaatse van het plangebied minimaal te behouden, dient voor de toename van verharding watercompensatie gerealiseerd te worden. Vanuit het waterschap Drents Overijsselse Delta geldt dat over de toename van verhard oppervlak 92 mm berging in een tijdsbestek van 24 uur gerealiseerd dient te worden met een maximale afvoer van 1,6 l/s.ha. Vanuit de gemeente Deventer

[17] BOOT (2025). Weging van het Waterbelang, Hagenvoorderdijk te Schalkhaar. Projectnummer P24-0473(-007), 13 april 2026.

dient over de toename van verhard oppervlak binnen het plangebied 20 mm berging gerealiseerd te worden én mag geen schade ontstaan bij een bui van 64 mm in één uur. Op basis hiervan is onderstaande berging benodigd voor de ontwikkelingen binnen het plangebied:

- Waterschap Drents Overijsselse Delta:
  - Totale berging: 9.696 m² * 92 mm = 892 m³
- Gemeente Deventer:
  - In voorzieningen: 9.696 m² * 20 mm = 194 m³
  - Geen schade bij: 9.696 m² * 64 mm = 621 m³

Op basis van de benodigde berging wordt, wanneer voldaan wordt aan de eisen van het waterschap Drents Overijsselse Delta (892 m³), ook voldaan aan de eisen vanuit de gemeente Deventer (621 m³). Daarom dient 892 m³ berging binnen het plangebied gerealiseerd te worden.

Watercompensatie

Binnen het plangebied zijn waterbergende voorzieningen voorzien. Navolgende kaart maakt dit inzichtelijk. Met de waterbergende voorzieningen wordt voldaan aan de bergingsopgave vanuit het waterschap. Bij een bui van 64 mm in 1 uur stroomt circa 621 m³ hemelwater af. Deze hoeveelheid kan worden geborgen in voorzieningen en berging op straat. In totaal gaat het om minimaal 892 m^3 waterbergende voorzieningen.



Overzicht waterbergende voorzieningen (bron: BOOT, 2026).

Beheer en onderhoud

Voor de watergang ten noorden van het plangebied is op basis van het voorlopig ontwerp genoeg ruimte aanwezig om onderhoud uit te voeren. De wadi's worden met een goed toegankelijk talud voor onderhoudsvoertuigen aangelegd, waardoor deze onderhouden kunnen worden.

Grondwater
Vanuit het 'Gemeentelijk Rioleringsprogramma Deventer 2022-2026' van de gemeente Deventer zijn er richtlijnen betreft het omgaan met water bij ontwikkelingen. Op basis hiervan dient voldoende ontwateringsdiepte aanwezig te zijn. De GHG binnen het plangebied ligt op circa NAP +4,6 m. Als de rijbaan op het huidige maaiveldniveau wordt aangelegd, is er voldoende ontwateringsdiepte aanwezig. De rijbanen rondom het plangebied liggen op circa NAP +5,6 m, geadviseerd wordt hierop aan te sluiten. Voor de woningen wordt geadviseerd het vloerpeil hier circa 0,30 m boven te realiseren. Hiermee is ruim voldoende ontwateringsdiepte aanwezig, maar wordt ook gezorgd dat water op het maaiveld niet direct leidt tot wateroverlast in de woningen. Met een toekomstige GHG van circa NAP +4,8 vanwege klimaatverandering zullen de infiltratievoorzieningen op toekomstig maaiveldniveau (NAP +5,6 m, bodem NAP +5,2 m) niet binnen de GHG vallen.

Daarnaast mogen er als gevolg van de ontwikkeling geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan.

Waterkwaliteit
De Europese Kaderrichtlijn water (KRW), de Nota Waterhuishouding (NW4) en de Wet Natuurbescherming stellen eisen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater. Schoon water draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving, ook voor ruimtelijke plannen is waterkwaliteit daarom een aandachtspunt. Om vervuiling van het hemelwater te beperken, wordt geadviseerd het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen conform beleid gemeente en waterschap.

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

Oppervlaktewater
Het oppervlaktewater ten noorden van het plangebied dient tijdens de werkzaamheden niet verstoord te worden. Deze watergang blijft behouden en er wordt voldoende ruimte gerealiseerd voor onderhoud. De berging van hemelwater ter compensatie van de toename van verharding kan op eigen terrein plaatsvinden, waardoor het oppervlaktewater niet extra wordt belast.

Overstromingsrisico
Hagenvoorde ligt in de zone met een kleine kans op overstroming vanuit de IJssel. Daarnaast is er vanuit de Bovenregionale stresstest ook kans op ca. 20 tot 40 cm water op huidig maaiveld aan de zuidrand van Hagenvoorde.

Wateradvies
In het kader van de weging van het waterbelang is een wateradvies opgevraagd. Op basis van het wateradvies voldoet een reguliere aanvraag.

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

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

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

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

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

6.14.2 Beoordeling
Verkeer
In het kader van voorliggende project is een verkeersonderzoek[18] uitgevoerd. Op basis van dit verkeersonderzoek volgen onderstaande conclusies:
- *Verkeersgeneratie*:
  - De verkeersgeneratie van de planontwikkeling ligt op circa 270 mvt/werkdag. De huidige (te vervallen verkeersgeneratie) is nagenoeg 0 mvt/werkdag, waarmee het planeffect uitkomt op een extra verkeersgeneratie van circa 270 mvt/werkdag;
- *Verkeersontsluiting*:
  - Het besluitgebied kent een goede ontsluitingsstructuur voor alle modaliteiten, waarbij er voor langzaam verkeer een iets fijnmaziger structuur beschikbaar is dan voor gemotoriseerd verkeer;
  - De Koningin Julianaweg vormt de hoofdontsluiting voor de planlocatie;
- *Verkeersbelasting*:
  - In de plansituatie kent de Koningin Julianaweg een geprognotiseerde verkeersbelasting van een kleine 2.300 mvt/werkdag. Op de Koningin Wilhelminalaan is sprake van een (maatgevende) verkeersbelasting van circa 5.900

[18] Roelofs (2025). Verkeersonderzoek Hagenvoorde Schalkhaar. Projectnummer 41170253. 18 november 2025.

mvt/werkdag. De wenselijke capaciteit op beide wegen heeft ruim voldoende restcapaciteit om de verkeersbelasting in de plansituatie op een acceptabele wijze af te wikkelen.
  - Op kruispuntniveau zijn er op basis van de verkeersbelasting in de plansituatie geen knelpunten te veronderstellen;
- *Verkeersveiligheid*:
  - Vanuit de verkeersveiligheid voorziet het ontsluitend wegennet in een acceptabele situatie;
  - Bij de nadere uitwerking vormen de locatie/vormgeving van de twee ontsluitingen vanuit het besluitgebied een aandachtspunt. Ook de bereikbaarheid/oversteekbaarheid van voetgangers, de parkeermanoeuvreerruimte en toegankelijkheidseisen vormen een aandachtspunt bij de nadere uitwerking.

Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de 'Nota 'Parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets'. Deze parkeernormen zijn geënt op landelijke parkeerkencijfers op basis van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Uit deze nota volgt dat de bebouwde kom van Schalkhaar gekoppeld wordt aan de stedelijke zone schil. In het verleden waren dorpen veelal eigen gemeenten, met een lagere stedelijkheidsgraad dan de stad Deventer. Deze kencijfers voor de bebouwde kom van de dorpen komen in de huidige indeling het beste overeen met de stedelijke zone “schil centrum” van de samengevoegde gemeente Deventer. Hierbij is uitgegaan van de parkeerbehoefte op het drukste moment in de week, dit betreft de behoefte op een werkdag in de avond en/of de zaterdagavond.

Parkeerbehoefte toekomstige situatie

Type woning	Aantal	P-norm	P-druk	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop-avond	Werkdag nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag middag
Koop, vrijstaand	8	1,8	6,4	3,2	3,2	5,8	5,1	6,4	3,8	5,1	4,5
Koop, twee-onder-één-kap	4	1,7	9,6	4,8	4,8	8,6	7,7	9,6	5,8	7,7	6,7
Koop, tussen/hoek	1	1,5	5,0	2,5	2,5	4,5	4,0	5,0	3,0	4,0	3,5
Huur, sociale huur	20	1,2	4,0	2,0	2,0	3,6	3,2	4,0	2,4	3,2	2,8
Bezoekers	40	0,3	12,0	1,2	1,2	9,6	8,4	0,0	7,2	12,0	8,4
Parkeernorm rest bebouwde kom				***14***	***15***	***32***	***28***	***25***	***22***	***32***	***26***

Uit bovenstaande tabellen komt naar voren dat er een parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen is. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze

behoefte. Aan zowel de noord- als de zuidzijde is ruimte gereserveerd voor parkeren. In totaal worden 30 openbare parkeerplekken en 20 privé parkeerplekken gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in de behoefte.

6.14.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect wegen, verkeer en parkeren.

6.14.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

6.15 Inrichting buitenruimte

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

6.15.1 Wettelijk kader

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

6.15.2 Beoordeling

De inrichting van de openbare ruimte van het besluitgebied zal in een later stadium worden uitgewerkt. De openbare ruimte in het besluitgebied bestaat uit wegen, parkeerplaatsen en openbaar groen. Bij de inrichting hiervan zal, voor zover dat van toepassing is, rekening worden gehouden met de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking. Het groene karakter van het gebied bevordert de gezondheid van de inwoners. Daarnaast bevindt het besluitgebied zich aan de rand van een rustige woonwijk. Dit zorgt ervoor dat voorzieningen die bewegen stimuleren binnen handbereik zijn. Verder is het plan voorzien in een omgeving met een duidelijk leesbare verkeersstructuur met een relatief lage verkeersintensiteit. Hierdoor hoeft de afwezigheid van stoepen rondom de locatie geen belemmering te vormen voor personen met een functiebeperking. Zij kunnen vrijelijk gebruik maken van wegen. In het verkeersonderzoek is geconcludeerd dat de locatie/vormgeving van de twee ontsluitingen, de bereikbaarheid/oversteekbaarheid van voetgangers, en de parkeermanoeuvreerruimte en toegankelijkheidseisen een aandachtspunt vormen bij de nadere uitwerking van de plannen.

6.15.3 Conclusie

Bij de nadere uitwerking van de plannen zal rekening worden gehouden met de veiligheid en toegankelijkheid van de openbare ruimte. Het besluit voldoet aan de kaders met betrekking tot de inrichting van de openbare buitenruimte.

6.15.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

7 Beperkingengebieden

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

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

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

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

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Kaders

Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Kostenverhaal

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

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

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

8.1.2 Motivering

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

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

8.1.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

8.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

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

8.2 Vergunningen en handhaving

8.2.1 Kaders

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

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

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

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

8.2.2 Motivering

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is het algemene uitgangspunt gevolgd. De vergunningplichtige activiteiten zijn opgenomen zoals in het omgevingsplan van rechtswege, het betreffen onder andere het verhogen van het

maximum aantal wooneenheden. Voor de overige vergunningsplichtige activiteiten wordt verwezen naar de planregels.

8.2.3 Uitgangspunten omgevingsplan

Aangesloten is bij het vergunningenstelsel uit het omgevingsplan van rechtswege.

9 Belangenafweging en conclusie

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

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

In de voorliggende motivering is de realisatie van maximaal 40 woningen aan de Hagenvoorderdijk te Schalkhaar getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Het voorliggende plan is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voorziet in de lokale woningbehoefte. Daarnaast wordt de omgevingskwaliteit binnen het besluitgebied behouden, doordat voorliggend plan op meerdere aspecten rekening houdt met de bestaande omgeving. Zo wordt het groene karakter behouden en is aandacht besteed in het stedenbouwkundig plan aan de landschappelijke kenmerken en structuren. Tevens wordt rekening gehouden met de ligging van de historische boerderij, gelegen ten westen van het besluitgebied. Landschappelijke en archeologische waarden worden daarbij niet aangetast. Het voorliggend plan voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe woonfunctie zal de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

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

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam