

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Inbreidingslocatie Prinses Beatrixweg 8: Nota van Uitgangspunten en anterieure overeenkomst

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 7-05-2024
Notanummer	: 2024-187
Opsteller	: Menno Baten
Telefoon	:
Datum	: 7-05-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 2024 03 Definitieve Nota van Uitgangspunten Beatrixweg.pdf

Parafering

* 22-04-2024: Wethouder

* 22-04-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 25-04-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

7-05-2024

B & W d.d.: 7-05-2024

Besluit

1. De 'Nota van Uitgangspunten Prinses Beatrixweg 8 Schalkhaar' vast te stellen
2. De anterieure overeenkomst ten behoeve van de ontwikkeling van 12 grondgebonden woningen op het perceel Prinses Beatrixweg te Schalkhaar aan te gaan

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de Anterieure Overeenkomst met bijlagen.

Inleiding

In juli 2023 is een intentieovereenkomst aangegaan met NIBU Ontwikkeling B.V. betreffende de herontwikkeling van de voormalige De Paraboolpanden op de locatie Prinses Beatrixweg 8 in Schalkhaar.

De voorgenomen herontwikkeling voorziet in de realisatie van 8 levensloopbestendige woningen (één laag met kap) en 4 twee-onder-één-kap woningen (twee lagen met kap) welke geschikt te maken zijn als levensloopbestendige woningen. Deze optie wordt bij de verkoop aangeboden, waarbij, ook als van deze optie geen gebruik wordt gemaakt, de woningen zo vormgegeven zijn dat ze in de toekomst eenvoudig geschikt te maken zijn als levensloopbestendig.

In de intentieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot wederzijdse inzet, kosten en het proces om te komen tot het onderzoek naar de

Deze fase is inmiddels afgerond en heeft geleid tot voorliggende Nota van Uitgangspunten en anterieure overeenkomst. Beide documenten liggen ter besluitvorming voor. Hiermee wordt de intentiefase, de fase waar de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt getoetst, afgesloten.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een passende invulling geven aan een vrijkomende locatie in het dorp Schalkhaar. Met de voorgestane herontwikkeling wordt een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging gedaan aan dit deel van Deventer die past bij de huidige markt en de locatie. De inzet is om door deze ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor het dorp en de directe omgeving.

Kader

- Intentieovereenkomst Prinses Beatrixweg 8 Schalkhaar
- Omgevingsvisie Deventer 2019,
- Chw bestemmingplan Deventer, stad en dorpen deel C.
- Deventer Woonvisie 'Meer dan Gewoon' (2018),
- Doelgroepenverordening 2019
- Zelfbewoningsplicht raadsbesluit 2021
- Regionale Woonvisie West Overijssel
- Welstandsnota Deventer
- Visie Duurzaam Deventer
- Deventer Energieneutraal 2030

Betrokken partijen en participatie

NIBU Ontwikkeling B.V. heeft voor de tot standkoming van het voorliggende plan een participatietraject doorlopen. Tijdens een eerste inloopavond zijn de eerste beelden door Nikkels gedeeld met de circa 50 aanwezige buurtbewoners. Tijdens de avond en een aantal daarop volgende 'individuele keukentafelgesprekken' was er ruimte om te reageren op de plannen en suggesties voor bijstelling te doen. NIBU Ontwikkeling B.V. heeft een aantal suggesties overgenomen en verwerkt. Het plan en specifiek de op verzoek doorgevoerde wijzigingen, zijn door NIBU Ontwikkeling B.V. tijdens een tweede inloopbijeenkomst op 30 januari jl. (circa 50 aanwezigen) gepresenteerd en toegelicht.

De (circa 50) aanwezigen waren voor het overgrote deel positief over de plannen en de doorgevoerde aanpassingen. Enkele bewoners van de Prins Willem Alexanderweg hadden moeite met de gewijzigde parkeersituatie langs de Prinses Beatrixweg en zien liever het haaks parkeren terug. Tijdens de avond is de keuze voor deze wijziging toegelicht (in de omgeving vindt al het parkeren in de openbare ruimte plaats via langsparkeren, daar is aansluiting bij gezocht). Op basis van deze inloopbijeenkomst kan worden geconcludeerd dat het overgrote deel van de buurt zich kan vinden in het gepresenteerde plan en dat deze op draagvlak uit de omgeving kan rekenen. Er was geen aanleiding het plan aan te passen n.a.v. de bijeenkomst.

Een samenvatting van het verslag van het doorlopen participatietraject is als bijlage bij de Anterieure Overeenkomst gevoegd.

Toelichting op participatiebeleid

Dit betreft een particuliere inbreidingslocatie. De ontwikkelaar/eigenaar van het perceel heeft het participatietraject opgepakt. De ontwikkelaar informeert de buurt bij de vervolgstappen (oa. de terinzage legging van het Omgevingsplan dat de bouw van de woningen mogelijk maakt).

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1:

In de Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat de voorgenomen herontwikkeling voorziet in de realisatie van 8 levensloopbestendige woningen (één laag met kap) en 4 twee-onder-één-kap-woningen (twee lagen met kap) welke geschikt te maken zijn als levensloopbestendige woningen. Deze optie wordt bij de verkoop aangeboden, waarbij, ook als van deze optie geen gebruik wordt gemaakt, de woningen zo vormgegeven zijn dat ze in de toekomst eenvoudig geschikt te maken zijn als levensloopbestendig. Dit woningbouwprogramma, zoals ook al opgenomen in de intentieovereenkomst, is na diverse bestuurlijke vooroverleggen tot stand gekomen. Daarbij is overeengekomen om voor deze doelgroep op deze locatie geen afspraken te maken over prijscategorieën, mede vanwege de samenhang met andere locaties die Nikkels in Schalkhaar gaat realiseren. Met de realisatie van deze levensloopbestendige woningen wordt bijgedragen aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt van Schalkhaar.

Op het terrein zijn verschillende bomen en groenelementen aanwezig. Door de initiatiefnemer is zorgvuldig onderzoek gedaan naar op welke wijze de locatie tot ontwikkeling gebracht kan worden met behoud van zoveel mogelijk aanwezige bomen en groenelementen. De ontwikkelaar heeft daarvoor een Boom Effect Analyse uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek is de positionering van de woningen bepaald en zijn waardevolle bomen zoveel als mogelijk ingepast dan wel worden ze verplaatst.

Besluitpunt 2:

In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen, alsmede zijn daar de risico's afgedekt.

In de anterieure overeenkomst is opgenomen wat onder 'levensloopbestendige woning' wordt verstaan, te weten: Levensloopbestendig betekent een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen maar specifiek voor bewoners in een oudere levensfase, dus welke ook toegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking en/of met een verminderde mobiliteit, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond moeten bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken opgenomen over de verplaatsing, de instandhouding en het onderhouden van groenelementen (bomen en hagen) opgenomen.

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het vervolgproces ten aanzien van uitwerking van de plannen, participatie en de planologische procedure.

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken opgenomen dat een toegangsweg met groen alsmede een voetpad met groenstrook nieuw ingericht en om niet bij de gemeente in eigendom en beheer komen.

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken opgenomen dat parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein, met uitzondering van zes

langsparkeerplaatsen te realiseren in de openbare ruimte.

Om speculatie gedurende een bepaalde periode tegen te gaan is er in de anterieure overeenkomst een zelfbewoningsbeding opgenomen, met daaraan gekoppeld een kettingbepaling en een boetebepaling. Dit zelfbewoningsbeding geldt voor een periode van 5 jaar en vangt aan met ingang van de dag van inschrijving in het bevolkingsregister. Het beding geldt voor woningen met een v.o.n. prijs tot de NHG-grens.

In de anterieure overeenkomst is een zekerstelling in de vorm van een bankgarantie opgenomen. Hiermee worden de financiële risico's voor de gemeente juridisch afgedekt.

Financiële consequenties en dekking

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. De (ambtelijke) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst. Alle kosten komen zodoende voor rekening van de initiatiefnemer.

Openbaarmaking en communicatie

Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeenteblad en op de gemeentelijke website geplaatst.

Aanpak en uitvoering

Na het aangaan van de overeenkomst wordt de benodigde planologische procedure verder voorbereid en opgestart. De verwachting is dat het ontwerp omgevingsplan in het tweede kwartaal van 2024 voor besluitvorming aan het college wordt voorgelegd.



Herontwikkeling

Prinses Beatrixweg 8 Schalkhaar

Nota van uitgangspunten

Maart 2024

Uitgave : maart 2024
Teams : IBL en PRO

Inhoud

1	Inleiding	5
	Nota van uitgangspunten	5
	Aanleiding herontwikkeling	5
	Beoogd maatschappelijk effect	5
	Plangebied	5
	Huidig planologisch regime	6
2	Huidige situatie	7
	Historie	7
	Huidige eigendomssituatie	7
3	Planvisie en uitgangspunten	9
	Algemeen	9
	Doelgroep en programma	9
	Stedenbouwkundige inpassing	9
	Inpassingen bestaande bomen en groen	10
	Verkeersontsluiting en parkeren	12
4	Participatie	13
5	Overige uitgangspunten bij verdere uitwerking	15
	Water, groen en ecologie	17
	Milieuaspecten	18
6	Uitwerking en voorbereiding realisatie	20
7	Bijlage 1: beleidsmatige context	22
	Omgevingsvisie 2019	22
	Regionale woonvisie West Overijssel	22
	Woonvisie Deventer 2018	22
	Groen	24
8	Bijlage 2: Water	25

1 Inleiding

Nota van uitgangspunten

Deze Nota van uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de herontwikkeling van de voormalige percelen van Stichting de Parabool naar woningbouw aan de Prinses Beatrixweg in Schalkhaar. Deze Nota van uitgangspunten wordt/is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer. De Nota van uitgangspunten vormt samen met de initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst na besluitvorming de basis voor het planologisch product, het inrichtingsplan en de bouwplannen.

Aanleiding herontwikkeling

De ontwikkelaar NIBU Ontwikkeling B.V. heeft de betreffende gronden aangekocht van Stichting de Parabool. Stichting de Parabool en de gemeente zijn eerder, in 2020, in een intentieovereenkomst overeengekomen dat Stichting de Parabool een ontwikkelaar contracteert die de locatie aan de Prinses Beatrixweg verwerft ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen. Stichting de Parabool heeft de afspraken uit de intentieovereenkomst contractueel doorgelegd aan NIBU bij de verkoop van de gronden.

NIBU en de gemeente Deventer hebben in 2023 een intentieovereenkomst gesloten om in samenspraak de haalbaarheid van woningbouw op dit terrein te onderzoeken. Dit heeft geresulteerd in voorliggend document, een stedenbouwkundige opzet en passend woonprogramma.

Beoogd maatschappelijk effect

De locatie is gelegen in het dorp Schalkhaar. De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. De realisatie van het plan moet een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer.

Plangebied

Het plangebied ligt in Schalkhaar aan de Prinses Beatrixweg. Het terrein ligt in een woonwijk, in de nabijheid van het dorpscentrum en wordt begrensd door woonstraten met eengezinswoningen. Het plangebied behelst het kadastrale perceel, bekend als gemeente Diepenveen, nummer 2777. Het plangebied heeft een omvang van 5.200 m².



Begrenzing plangebied

Huidig planologisch regime



De voorgestelde ontwikkeling past niet in het vigerende (tijdelijke) omgevingsplan onderdeel 'Chw bestemmingsplan Deventer stad en dorpen deel C'. Het perceel heeft de functies 'Sport', 'Horeca 3-b', 'Detailhandel' en 'Maatschappelijk' toegewezen gekregen. Hierbinnen is de woonfunctie niet toegestaan. Deze functies laten woningbouw namelijk niet toe. Tevens is het projectvoorstel niet in overeenstemming met de bouwregels. Om het gewenste projectvoorstel te realiseren is een herziening van het (tijdelijke) omgevingsplan of een vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig.

2 Huidige situatie

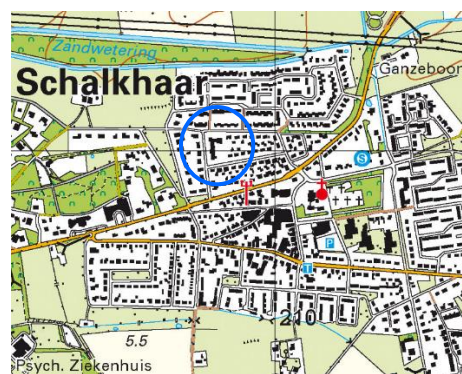
Historie



1940



1960



2020

Het dorp Schalkhaar is in het begin van de 19e eeuw ontstaan op een dekzandrug bij de splitsing van de Oerdijk en de Spanjaardsdijk, eeuwenoude routes vanuit Deventer naar Lettele en Heeten. Het dorp bestond uit enkele boerderijen tussen het Wechelerveld (heidegebied) en de landbouwgronden op de Rielerenk.

Naoorlogse groei

Tot circa 1965 vindt in Schalkhaar slechts beperkte uitbreiding plaats in de vorm van verdichting van de bestaande bebouwing. In de tweede helft van de twintigste eeuw heeft Schalkhaar aansluiting gekregen met de bebouwing van Deventer en een duidelijke functie als forensendorp van Deventer. Vanaf de zestiger jaren heeft uitbreiding van het dorp onder meer plaatsgevonden in een strook van circa 150 meter ten zuiden van de Oerdijk. Voor de verkeersontsluiting werden de reeds aanwezige zijwegen van de Oerdijk aangewend.

Huidige eigendomssituatie



Het perceel is in eigendom van NIBU Ontwikkeling BV (Nikkels). De direct aangrenzende gronden aan de oostzijde zijn in particulier eigendom en bij Enexis. Aan de zuid-, west- en noordzijde grenst het plangebied aan openbaar gebied van de gemeente.

Toekomstige eigendomssituatie

NIBU richt twee delen van het plangebied in als openbare ruimte. Dit betreft een openbare toegangsweg en het groenplantsoen aan de zuidoostzijde van het plan en een groenstrook met voetpad langs de straat aan de westzijde van het plan. Na de realisatie van het plan draagt NIBU de nieuw ingerichte openbare ruimte om niet over aan de gemeente.



Kadastraal bekend:

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

LEGENDA

- te verkavelen deel
- gemeentelijk bezit
- n.t.b.

22-01-2024

schaal : 1:500

bladnummer :

2163S105

ARCHITEKTEN
GROEP *GELDERLAND*

3 Planvisie en uitgangspunten

Algemeen

De planontwikkeling is erop gericht om de herontwikkeling van het plangebied met woningen zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de directe omgeving. Het plangebied wordt omzoomd door de woonstraten Prins Willem Alexanderweg, Prinses Beatrixweg en Prinses Ireneweg.

Doelgroep en programma

In het plangebied wordt ruimte geboden voor de bouw van 12 nieuwe (levensloopbestendige) grondgebonden woningen. Dit krijgt als volgt vorm:

- Twee levensloopbestendige woningen aan de Prinses Ireneweg in de vorm een 2-onder-1-kapwoning bestaande uit één laag met een kap.
- Zes levensloopbestendige woningen aan de Prinses Beatrixweg in de vorm van een 2-onder-1-kap-woning (één laag met een kap) en in de vorm van 4 rijwoningen (één laag met een kap).
- Vier 2-onder-1-kap-woningen (2 lagen met een kap) waarvan bij de verkoop de optie aangeboden wordt om deze (direct) als levensloopbestendige woning vorm te geven (c.q. waarbij alle primaire woonruimten op de begane grond een plek hebben). Indien hier door kopers geen gebruik van gemaakt wordt, dan wordt de woning zo vormgegeven dat ze in de toekomst gemakkelijk levensloopbestendig te maken zijn.

Stedenbouwkundige inpassing

Het plan gaat uit van sloop van de bestaande opstallen van de Parabool ten behoeve van nieuwbouw van grondgebonden woningen. Rond de bestaande gebouwen zijn meerdere waardevolle bomen en groenelementen aanwezig. Uitgangspunt is dat waardevol groen zo veel als mogelijk gehandhaafd blijft.

Voor de stedenbouwkundige opzet is een optimale aansluiting gezocht met de bebouwde omgeving. In de hoofdopzet van het plan is daarom gekozen voor een verkavelingsopzet van woningen aan de straatzijde. Met behoud van bomen en de haag langs de Prinses Ireneweg zijn woningen aan de Prins Willem Alexanderweg, de Prinses Beatrixweg en de Prinses Ireneweg gesitueerd:

- Aan de Pr. Willem Alexanderweg wordt een viertal twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd van twee lagen met kap. De woningen zijn gesitueerd met eenzelfde 'schuine' rooilijn als de naastliggende woningen aan de Pr. Willem Alexanderweg. De woningen beschikken over een (diepe) garage om het levensloopbestendige programma mogelijk te maken. De afmetingen van deze garage of aanbouw zijn dus afhankelijk van de keuze wel of geen levensloopbestendig programma op de begane grond.
- Aan de Pr. Beatrixweg zijn de vier rijwoningen gesitueerd. De woningen bestaan uit één woonlaag met een kap, waardoor de woningen aansluiten op de lage woningen aan de overzijde en de impact voor de buurt beperkt wordt. Door het parkeren van de twee-onder-een-kapwoningen en de hoekwoningen op het eigen terrein op te lossen, kunnen de overige benodigde parkeerplaatsen door middel van langsparkeren langs de Pr. Beatrixweg

gesitueerd worden. Dit sluit aan bij de huidige situatie in de omgeving waarbij veelal 'langs geparkeerd' wordt in de berm.

Aan de Prinses Ireneweg worden de twee levensloopbestendige woningen, bestaande uit één laag met een kap, achter de bestaande boomgroep gesitueerd. Daarmee kunnen de bomen en het karakter van dat deel behouden blijven.

Planopzet



Inpassingen bestaande bomen en groen

Op het terrein zijn verschillende bomen en groenelementen aanwezig. Door de initiatiefnemer is zorgvuldig onderzoek gedaan naar op welke wijze de locatie tot ontwikkeling gebracht kan worden met behoud van zoveel mogelijk aanwezige bomen en groenelementen. De ontwikkelaar heeft daarvoor een Boom Effect Analyse uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek is de exacte locatie en positionering van de woningen in beeld gebracht en zijn waardevolle bomen ingepast dan wel worden ze verplaatst. Ook wordt de bestaande haag aan de Prinses Ireneweg voor een groot deel ingepast.

Onderstaande afbeelding en tabel maken inzichtelijk welke bomen worden ingepast, welke bomen worden verplaatst en welke bomen worden gerooid.



Kadastraal bekend:

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

LEGENDA

- te verwijderen boom
 - te verplaatsen boom
 - te behouden boom
 - perceel
 - gras
 - haag
 - wandelpad
 - bestrating 1
 - bestrating 2
 - grasbetontegels
 - parkeervak
 - gemeente groen
 - perceelsgrens
 - bestaande haag
 - n.t.b.
- te verwijderen boom vergunningsplichtig
boomnummer:
5, 8, 11, 12, 13, 17, 19, 31, 32, 35
- te verplaatsen boom vergunningsplichtig
boomnummer:
29, 30

Boomnummer	Vergunningsplicht ja/nee	Nieuwe situatie	Actie	Instandhoudings- en onderhoudsplicht
1	Vergunningsplichtig	Te behouden		Ja
2	Vergunningsplichtig	Te behouden		Ja
3	Vergunningsplichtig	Te behouden		Ja
4	Vergunningsvrij	Te behouden		Ja
5	Vergunningsplichtig	Te verwijderen	Kapvergunning aanvragen	
6	Vergunningsvrij	Te verwijderen		
7	Vergunningsplichtig	Te behouden		
8	Vergunningsplichtig	Te verwijderen	Kapvergunning aanvragen	
9	Vergunningsvrij	Te verwijderen		
10	Vergunningsvrij	Te verwijderen		
11	Vergunningsplichtig	Te verwijderen	Kapvergunning aanvragen	
12	Vergunningsplichtig	Te verwijderen	Kapvergunning aanvragen	
13	Vergunningsplichtig	Te verwijderen	Kapvergunning aanvragen	
14	Vergunningsvrij	Te verwijderen		
15	Vergunningsplichtig	Te behouden		Ja
16	Vergunningsvrij	Te verwijderen		
17	Vergunningsplichtig	Te verwijderen	Kapvergunning aanvragen	
18	Vergunningsvrij	Te verwijderen		
19	Vergunningsplichtig	Te verwijderen	Kapvergunning aanvragen	
20	Vergunningsvrij	Te behouden		
21	Vergunningsvrij	Te behouden		
22	Vergunningsplichtig	Te behouden		
23	Vergunningsplichtig	Te behouden		
24	Vergunningsplichtig	Te behouden		
25	Vergunningsplichtig	Te behouden		
26	Vergunningsvrij	Te verwijderen		
27	Vergunningsvrij	Te verwijderen		
28	Vergunningsvrij	Te verwijderen		
29	Vergunningsplichtig	Te verplaatsen (buiten plangebied - parkje nabij Pr. Bernhardweg)		
30	Vergunningsplichtig	Te verplaatsen (buiten plangebied - parkje nabij Pr. Bernhardweg)		
31	Vergunningsplichtig	Te verwijderen	Kapvergunning aanvragen	
32	Vergunningsplichtig	Te verwijderen	Kapvergunning aanvragen	
33	Vergunningsvrij	Te behouden		Ja
34	Vergunningsvrij	Te behouden		Ja
35	Vergunningsplichtig	Te verwijderen	Kapvergunning aanvragen	
36	Vergunningsvrij	Te verwijderen		
37	Vergunningsplichtig	Te behouden		
38	Vergunningsplichtig	Te behouden		
39	Vergunningsplichtig	Te behouden		
40	Vergunningsplichtig	Te behouden		
41	Vergunningsplichtig	Te behouden		
42	Vergunningsplichtig	Te behouden		

Beeldkwaliteit

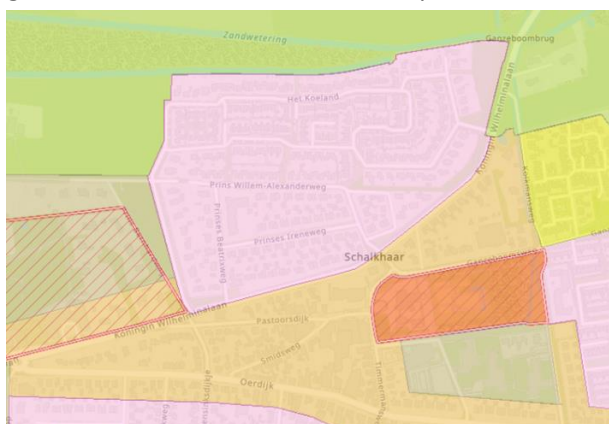
Het plangebied ligt in een bestaande woonbuurt met woningbouw vanaf de jaren '70.

Het gebied valt in de 'Welstandsnota' (2014) binnen de gebiedscriteria voor 'Stempelstedenbouw'.

Dit zijn gebieden waarbinnen de bebouwing volgens de daarvoor geldende gebiedscriteria wordt vormgegeven. Van belang is dat de plannen goed worden ingepast in het omliggende woongebied.

Voor het karakter en de uitstraling van de nieuwe bebouwing is het uitgangspunt dat wordt voldaan aan de huidige typering in de Welstandsnota. De aanvragen voor de omgevingsvergunning worden

getoetst aan de criteria voor 'stempelstedenbouw'.



Verkeersontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De locatie is in de huidige situatie voor auto's ontsloten vanaf de Prins Willem Alexanderweg. De verkeersontsluiting voor de percelen wordt voorgesteld vanaf de omliggende woonstraten inhoudende de Prins Willem Alexanderweg, de Prinses Beatrixweg en de Prinses Irene weg.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid schrijft voor dat iedere ontwikkeling in principe in de eigen parkeerbehoefte moet voorzien. Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen voor 'wonen' toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013 (zie www.deventer.nl/parkeernormen).

Voor de parkeernormering is het grondgebied van Deventer ingedeeld in een vijftal zones. Het plangebied bevindt zich in de zone 'rest bebouwde kom'.

In de vastgestelde parkeernormen is geen categorie "levensloop bestendige woningen" opgegeven.

Voor een twee-onder-een kap koopwoning geldt een norm van 2 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekersparkeren). Voor een rijwoning geldt een norm van 1,8 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekersparkeren).

De planontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 24 parkeerplaatsen, waarvan 18 op eigen terrein en 6 in de vorm van langsparkeren aan de Prinses Beatrixweg die aan deze ontwikkeling toegerekend mogen worden. Langsparkeren sluit aan bij de wijze van parkeren in de directe omgeving. Daarmee voorziet de planontwikkeling in de parkeeropgave ($8 \times 2 + 4 \times 1,8 = 23,2$ parkeerplaatsen).

4 Participatie

Onderdeel van het inbreidingsproces is een zorgvuldig participatieproces dat door initiatiefnemer wordt georganiseerd. Gemeente Deventer vindt participatie belangrijk omdat:

- door met elkaar in gesprek te gaan, de verschillende belangen eerder op tafel komen waarbij gezamenlijk naar (creatieve) oplossingen gezocht kan worden,
- Plannen worden breder gesteund doordat belanghebbenden zich vanaf een vroeg stadium betrokken voelen, en
- Vooraf betrekken betekent vaak minder bezwaren achteraf.
- De initiatiefnemer is de kartrekken van het participatieproces. De verantwoordelijkheid van het proces en de juist invulling daarvan ligt bij de initiatiefnemer. De belangenafweging en de toetsing van het participatieproces ligt bij de gemeente.

De initiatiefnemer heeft het participatietraject over het plan als volgt vormgegeven:

Op 22 februari 2023 is er door NIBU ontwikkeling een inloopbijeenkomst georganiseerd in het huidige pand op de locatie. Aan- en omwonenden zijn per brief uitgenodigd. Tijdens de bijeenkomst waren medewerkers van NIBU ontwikkeling aanwezig en is het plan getoond aan de hand van banners waarop de plannen zijn afgebeeld. Naar schatting zijn er circa 45 personen geweest. Tijdens de bijeenkomst was het mogelijk voor buurtbewoners om te reageren op de plannen. Ook was het mogelijk dit per mail of op een reactieformulier aan te geven. De bezoekers zijn overwegend positief en zien de ontwikkeling als passend voor deze locatie en de woningbehoefte van Schalkhaar. Enkele buurtbewoners gaven aan een persoonlijk gesprek te willen en op 17 maart zijn medewerkers van NIBU ontwikkeling bij drie adressen geweest voor een gesprek.

Aan de hand van de ontvangen reacties tijdens de inloopbijeenkomst en persoonlijke gesprekken zijn de volgende aanpassingen gedaan in de stedenbouwkundige opzet:

Tweekapper Noord-Westen

De twee-onder-een-kapwoning gelegen aan de Pr. Willem Alexanderweg gelegen linksboven in het plangebied wordt ontsloten door een gecombineerde oprit en wordt meer richting het zuiden gerealiseerd. Op deze manier kunnen de drie waardevolle bomen aan de Pr. Willem Alexanderweg gehandhaafd blijven en wordt aangesloten bij de wens van het behoud van bestaand groen.

Tweekapper Zuid-Westen

De twee-onder-een-kapwoning die in het getoonde plan van de eerste informatiebijeenkomst gelegen is aan de Pr. Ireneweg is een kwartslag gedraaid qua oriëntatie en is nu gelegen aan de Pr. Beatrixweg. Op deze manier kan de haag aan de Pr. Ireneweg en de bestaande bomenrij gehandhaafd blijven.

Tweekapper midden

Het raam in de zijgevel 1e verdieping wordt in het ontwerp verwijderd i.v.m. privacy van de burens

Naast deze opmerkingen zijn er nog een aantal suggesties gedaan welke in de huidige fase van het ontwikkelproject nog niet aan de orde zijn maar aan de orde komen in de verdere uitwerking. Denk aan instandhoudingsverplichting voor toekomstige bewoners en waterberging maar ook definitieve architectuur/woningontwerpen.

Vervolgens is er op 30 januari 2024 door NIBU ontwikkeling een tweede inloopbijeenkomst georganiseerd waarbij een vertegenwoordiging van gemeente Deventer aanwezig was. Tijdens de bijeenkomst zijn de doorgevoerde aanpassingen en wijzigingen in het plan ten opzichte van de eerste bijeenkomst toegelicht.

De aanwezigen waren voor het overgrote deel positief over de plannen en de doorgevoerde aanpassingen. Enkele bewoners van de Prins Willem Alexanderweg hadden moeite met de gewijzigde parkeersituatie langs de Prinses Beatrixweg en zien liever het haaks parkeren terug. Tijdens de avond is de keuze voor deze wijziging toegelicht (in de omgeving vindt al het parkeren in de openbare ruimte plaats via langsparkeren, daar is aansluiting bij gezocht).

Op basis van deze inloopbijeenkomst kan worden geconcludeerd dat het overgrote deel van de buurt zich kan vinden in de gepresenteerde plannen.

5 Overige uitgangspunten bij verdere uitwerking

Woonvisie Deventer 2018 en Omgevingsvisie 2019, gemeente Deventer:

- Werken aan duurzame energievoorzieningen (zonder fossiele brandstoffen) en klimaatbestendige inrichting van woningen en leefomgeving;
- Nieuwbouw in bestaande buurten levert een bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Energielastenreductie (aardgasloos en duurzaam bouwen is een uitgangspunt);
- Verduurzaming van woningbouw is een speerpunt;
- Natuurinclusief bouwen 2019 (bij (nieuw) bouw en renovatie een uitgangspunt)
- Zorg en begeleiding voor het zo lang mogelijk thuis kunnen wonen;
- Een circulaire economie met hergebruik van grondstoffen, zonder afval (het toepassen van herbruikbare materialen en het toepassen van ‘biobased’ materialen);
- Basiskwaliteiten voor een veilige, duurzame, gezonde, aantrekkelijke en klimaatbestendige leefomgeving in een integrale gebiedsgerichte benadering.

Bestuursakkoord 2022 – 2026, gemeente Deventer:

Naar een duurzame toekomst

- We werken toe naar een ander energiegebruik en omschakeling naar niet-fossiele brandstoffen. In 2030 willen we zoals in het Klimaatakkoord staat, 55% reductie in broeikasgassen ten opzichte van 1990 realiseren. We maken daarbij in Deventer proactieve, realistische stappen om die klimaatdoelstellingen te halen en waar mogelijk te versnellen;
- Volgens het klimaatakkoord moet Nederland in 2050 95% minder broeikasgassen uitstoten dan in 1990. In 2030 moeten we op 55% reductie uitkomen. Deze ambitie betekent onder meer het verminderen van het gebruik van aardgas. In onze warmtetransitie-visie van juli 2021, staat dat in 2030 minimaal 20% van de bestaande woningvoorraad aardgasvrij moet zijn;
- Nieuw te bouwen panden worden maximaal energiezuinig gerealiseerd. Panden die gerenoveerd worden, maken we gelijktijdig zo energiezuinig mogelijk. Altijd als groot onderhoud wordt gepleegd, treffen we ook de makkelijk te nemen maatregelen voor energiebesparing. Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuwe energievisie, uitgangspunt voor nieuwbouw daarin is ENG (energieneutraal). Bij dit planvoornemen worden de woningen (nog) BENG gebouwd;
- Bij de energietransitie is besparing van energie een belangrijk uitgangspunt.

Energie

Klimaatakkoord 2019: (bestaand beleid)

- Nieuwbouw is aardgasvrij en voldoet aan BENG-norm (alle nieuwbouw (woningen) zijn minimaal BENG) – Bijna Energie Neutraal te bouwen (o.a. hele goede isolatie, het gebruik van energiezuinige warmtepompen en hoog rendement warmteterugwinning);

- 20% bestaande woningen aardgasvrij in 2030 (In 2030 zijn 10.000 bestaande woningen in Deventer afgekoppeld van aardgas);
- 100% bestaande woningen aardgasvrij in 2050 (In 2030 zijn alle bestaande woningen in Deventer afgekoppeld van aardgas);
- 55% CO₂-reductie in 2030 (t.o.v. 1990) - Reductie van CO₂ als gevolg van de energievoorziening;
- 95% CO₂-reductie in 2050 (t.o.v. 1990) - Reductie van CO₂ als gevolg van de energievoorziening;

Gewenst beleid: nieuwbouw is minimaal ENG. Bij nieuwbouwlocaties is volledig energieneutraal op gebiedsniveau het uitgangspunt (woningenbonden en gebruik gebonden energie, energie voor opladen elektrisch vervoer en energie in de openbare ruimte).

Klimaatadaptatie en gezondheid

In oktober 2021 is het 'Klimaatadaptatieprogramma: samen werken aan een prettige en gezonde leefomgeving' vastgesteld. In dit uitvoeringsprogramma staan 35 maatregelen waar we in de periode 2021 – 2025 mee we aan de slag gaan.

Deventer moet in 2050 klimaatadaptief zijn. Dat betekent dat bij hevige regenval het water zijn weg vindt zonder al te veel overlast; er op hete dagen binnen en buiten koele plekken zijn en dat er extra aandacht is voor kwetsbare groepen; en we droogteschade beperken door regenwater niet naar de riolering af te voeren, maar in de bodem vast te houden.

Gezondheid, hitte en droogte

Doel van de Omgevingsvisie (2019) is aandacht besteden aan de zorg voor 'nabijheid' en 'meer zekerheid' voor (belangrijke) groepen inwoners die het gevoel hebben er niet meer bij te horen.

We bevorderen de gezondheid en vitaliteit van inwoners van Deventer van alle leeftijden en leggen daarbij de nadruk op de kracht en de eigen regie van mensen.

Hitte

In Deventer is het niet overal even warm. De warmte is voor heel Deventer vastgelegd op een interactieve kaart. De hittestresskaart van Deventer laat zien waar de échte hotspots in steden zich bevinden tijdens zeer warme dagen. Zoals uit de hittekaart blijkt is het plangebied voor de projectlocatie Prinses Beatrixweg iets warmer tot veel warmer op sommige plekken in de buurt/wijk.

De herontwikkeling van dit gebied biedt kansen om gerichte maatregelen te treffen die mensen beschermen tegen de gezondheidsrisico's van hittestress. Vooral voor de kwetsbare groep ouderen is dit van groot belang.

Circulariteit

De gemeente werkt op dit moment aan beleid op het gebied van circulariteit en circulaire economie. Het is nu een goed moment om te zoeken naar kansen die circulariteit biedt bij toekomstige woningbouw.

Water, groen en ecologie

Water

Het aspect “water” is uitvoerig beschreven in bijlage 2. Het is van belang dat bij de ontwikkeling de uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau goed mee worden genomen. In het planologisch product moet dit verwerkt worden in een waterparagraaf.

Groen

Openbaar groen

Het groen in de openbare ruimte kan eenvoudig een meerwaarde hebben voor insecten zoals bijen en vlinders. Deventer streeft naar een bij- en vlindervriendelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte. Hiervoor heeft de gemeente Deventer verschillende bijen convenanten en een zgn. ‘bee-deal’ afgesloten. Deze meerwaarde is onder andere te bereiken door het aanplanten van specifieke boom- en struiksoorten. Maar ook door bloemrijke bermen en plantvakken bestaande uit vaste planten.

Groene tuinen

De initiatiefnemer geeft aan kopers te stimuleren zoveel mogelijk groen toe te passen bij de aanleg van hun tuinen. Als uitgangspunt geldt dat het plan voor de groene en duurzame inrichting van de omgeving en tuinen in de vervolgfase wordt uitgewerkt.

Ecologie / natuur

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van de planuitwerking. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van speciale beschermingszones.

De planontwikkeling kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Middels actueel ecologisch onderzoek zal onderzocht moeten worden, om na te gaan of ontheffingen noodzakelijk zijn.

Ook zal er in dit onderzoek aandacht moeten zijn voor effecten op stikstofdepositie op nabij gelegen Natura-2000 gebieden (Rijntaken/IJsseluitwaarden). Het is verplicht vooraf te toetsen of plannen conflicteren met beschermde natuurwaarden. Emissies van stikstof kunnen over grotere afstand tot negatieve effecten leiden op natuur. Middels een AERIUS-berekening dient de stikstofemissie en -depositie te worden bepaald.

Naast het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is het voor de planuitwerking noodzakelijk invulling te geven aan het aspect natuurinclusief bouwen (NIB). Dit kan verder afgestemd worden met onze stadsecoloog.

Voor het op te stellen beplantingsplan is het vanuit ecologie van belang dat er zo veel mogelijk inheemse bomen, struiken, hagen en vaste planten toegepast gaan worden. Dit sluit ook helemaal aan bij de bij- en vlindervriendelijke inrichting die bij "groen"beschreven staat.

Meer over ecologie in Deventer weten? Kijk dan op de website en de daaraan verbonden linkjes:

<https://www.deventer.nl/ecologie>

Milieuaspecten

Project-mer-beoordeling

De mer-regelgeving is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

De beoogde activiteiten en functies vallen onder categorie J11.2 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. In kolom 2 wordt vermeld 'niet van toepassing', wat betekent dat geen directe project-mer-plicht geldt. Er kan worden volstaan met een project-mer-beoordeling. Uit de project-mer-beoordeling moet duidelijk worden of het project aanzienlijke milieueffecten heeft. De initiatiefnemer zal een aanmeldnotitie moeten aanleveren bij het bevoegd gezag.

Bedrijven en milieuzonering

De beoogde wijziging heeft uitsluitend betrekking op woonfuncties. Aannemelijk is dat deze functies geen hinderuitstraling veroorzaken. Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd. Vanuit de omgekeerde werking zijn in de directe omgeving geen andere bedrijfsmatige functies aanwezig. Met de beoogde ontwikkeling worden rechten van bedrijven op grotere afstand niet geschaad, omdat hun milieuruimte bepaald wordt door bestaande woningen dichterbij deze bedrijven.

Bodem

Een ander aspect voor de herontwikkeling van het plangebied is de bodemsituatie. Op basis van bij de gemeente bekende historische bodeminformatie blijkt dat deze locatie geen sprake is van een ernstige bodem- en grondwaterverontreiniging of verdachte voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten. Voor de ruimtelijke procedure hoeft geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden, voor de uiteindelijke omgevingsvergunning activiteit bouw zal dat wel noodzakelijk zijn. De ontwikkelaar heeft hiervoor reeds een verkennend onderzoek aangeleverd waaruit blijkt dat er geen beperkingen worden gesteld aan het toekomstig gebruik. Dit onderzoek maakt ter zijner tijd onderdeel uit van de ruimtelijke procedure.

Niet gesprongen explosieven

In 2014 is in opdracht van de gemeente 'historisch vooronderzoek naar explosieven voor de gehele gemeente Deventer' verricht¹. Uit de rapportage blijkt dat het plangebied in een verdacht gebied voor niet gesprongen explosieven (NGE) valt. Voor de ruimtelijke procedure vormt NGE geen onderdeel van de procedure. Het is niet uit te sluiten of er NGE's zijn binnen het plangebied. Eventueel onderzoek naar NGE's is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer ten behoeve van de uitvoeringsfase.

¹ "Historisch vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven ter plaatse van het gehele grondgebied van de gemeente Deventer" met kenmerk 0414GPR3402.2 d.d. 22 september 2014.

Archeologie

Het plangebied heeft geen dubbelbestemming archeologie. Ingevolge de archeologische beleidskaart heeft het plangebied archeologische beleidswaarde gebied 1 (dit betekent een meldingsplicht bij ingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,5 m en onderzoek verplicht bij ingrepen dieper dan 0,5 m). Het plangebied is kleiner dan 10.000 m² dus archeologie is voor dit plan geen aandachtspunt.

Luchtkwaliteit

Plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Het plan draagt in niet in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Geluid

Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van industrieterreinen en spoorwegen spelen zijn die in het kader van geluid geen aandachtspunt.

Aangetoond dient te worden of voldaan kan worden aan de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Om dit aan te tonen dient een akoestisch onderzoek overlegd worden. Voor individuele bedrijven en voorzieningen is het advies uit 'Bedrijven en milieuzonering' van toepassing. Een eerste inschatting is dat binnen het plangebied voor het overgrote deel voldaan wordt aan de standaardwaarden. Akoestisch wordt de locatie als geschikt voor woningbouw geacht.

Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Gelet op de ruime afstanden tot dichtstbijzijnde risicocontouren ondervindt de beoogde woningbouw ontwikkeling geen hinder tot dit aspect.

Sociale veiligheid

Het stedenbouwkundig plan en de bouwplannen moeten voldoen aan de eisen en richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Aandachtspunten zijn onder andere overgangen tussen openbaar en privé, zicht op routes en parkeervoorzieningen.

6 Uitwerking en voorbereiding realisatie

De gemeente Deventer kan met een goede invulling van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling van woningbouw op de Parabool-locatie aan de Prinses Beatrixweg. Voor het gebied is een wijziging van het omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig.

Vervolg

Zodra het college van Burgemeester en wethouders de nota van uitgangspunten heeft vastgesteld en de bijbehorende anterieure overeenkomst is aangegaan, start de volgende fase en wordt het plan verder uitgewerkt. Naast de uitwerking van de woningen zelf, zal door initiatiefnemer een inrichtingsplan openbare ruimte en een planologisch product worden opgesteld.

Inrichtingsplan openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt door initiatiefnemer een inrichtingsplan opgesteld. Voor de ontwikkeling zijn in het plangebied en in aanliggende openbare ruimte aanpassingen nodig in de inrichting daarvan, onder andere voor de ontsluiting en aanleg van parkeervoorzieningen. Naast de afspraken uit voorliggende Nota van Uitgangspunten geldt daarvoor het gemeentelijke Programma van Eisen Openbare Ruimte. Werkzaamheden in de openbare ruimte zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen (zie www.pveopenbareruimte.deventer.nl).

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces een integraal inrichtingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling dat voldoet aan het PvE Openbare Ruimte. Dit inrichtingsplan moet inzicht bieden in:

- Het behoud en de versterking van het groene karakter, inclusief de inpassing van bestaande en nieuwe groenelementen (bomen, hagen, struweel, groene berm etc.);
- De opvang en afvoer van hemelwater in het plan- en studiegebied. De bergingseisen zijn verschillend voor het eigen terrein en het openbaar gebied;
- De inpassing van gewenste langzaam verkeersverbindingen;
- De goede en veilige inpassing van de ontsluiting voor auto's;
- De inpassing van parkeervoorzieningen, met het oog op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid;
- Het materiaalgebruik in overeenstemming met de omgeving en met het oog op beheer en veiligheid;
- Inpassing van voorzieningen zoals afvalinzameling; verlichting en ander straatmeubilair.
- Groene overgangen openbaar-privé door middel van hagen.

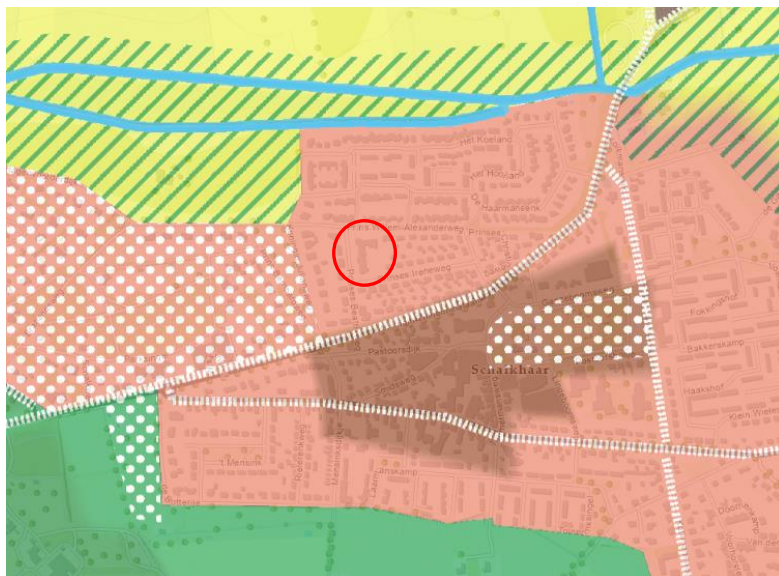
De openbare ruimte wordt na de uitvoering overgedragen aan de gemeente Deventer. Het inrichtingsplan moet worden voorgelegd aan de Beheergroep van de gemeente Deventer, die het toetst op beheers- en functionele aspecten. De openbare ruimte wordt veilig ingericht volgens de normen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).

Planologische procedure

Tevens zal door de initiatiefnemer een planologisch product worden opgesteld welke nodig is om de woningbouw juridisch mogelijk te maken. Dit planologisch product wordt door de gemeente Deventer in procedure gebracht.

7 Bijlage 1: beleidsmatige context

Omgevingsvisie 2019



In de Omgevingsvisie 2019 is voor Schalkhaar de ambitie vastgelegd om het dorp binnen de huidige bebouwingsgrenzen verder te ontwikkelen als woondorp met een lommerrijke en landelijke uitstraling. Beeldbepalende elementen, zoals het dorpscentrum, de historische lanen en routes en de dorpsranden moeten daarbij behouden blijven.

Het plangebied ligt reeds in een woonwijk met en heeft in de Omgevingsvisie de functieaanduiding van 'Rustig wonen'. Binnen deze aanduiding is de ontwikkelingsrichting van versterking van wonen en van natuur en ecologie mogelijk.

Regionale woonvisie West Overijssel

De 11 gemeenten in West-Overijssel en de provincie Overijssel werken samen op het terrein van wonen. Eind 2014 werd door de gemeenten en provincie, als resultaat van onderlinge afstemming op het gebied van woningbouwprogrammering, ingestemd met de regionale woonvisie West-Overijssel. De woonvisie is de basis geweest voor de Regionale Woonafspraken. De woningbouwbehoefte voor Deventer is, op basis van prognoses, bepaald op 2.700 à 3.000 woningen in de periode 2017-2027. Deze woningen moeten aan de bestaande voorraad worden toegevoegd.

Woonvisie Deventer 2018

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' is aangegeven waar het woonbeleid de komende jaren zich op richt. Het geeft de ambities en belangrijkste opgaven weer:

Vitale stad aan de IJssel: bij een vitale gemeente hoort een woningmarkt die voldoende woningen biedt voor het opvangen van de eigen bevolkingsgroei en de mensen die in Deventer willen komen wonen. Een woningmarkt die aansluit op de wensen van de inwoners die, in antwoord op de veranderende woonwensen en opgaven, ruimte biedt voor nieuwe woonconcepten, innovatieve

ideeën en particulier opdrachtgeverschap. Elke ontwikkeling moet kwaliteit toevoegen en van meerwaarde zin voor de Deventer samenleving.

Ongedeeld en inclusief: We willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en waarin we 'samen leven'. Dit betekent een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met een bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijke opgave. Evenals de mogelijkheid om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, ook als zorg nodig is.

Duurzaam en toekomstbestendig: we willen een duurzame woonomgeving zijn waar het in alle levensfasen goed, gezond en veilig wonen is. We willen voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de 4 hoofdpogaven die voor de gehele gemeente gelden: 'betaalbaar, compleet en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen' en 'vitaliteit en vernieuwing'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk en dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

Vertaald naar Schalkhaar betekent dit het volgende:

Schalkhaar is één van de dorpen binnen de gemeente Deventer en kent zodoende een andere opgave dan de stad Deventer. We accepteren dat in de dorpen niet alle woonvormen en voorzieningen als in de stad beschikbaar zijn. Wel is het van belang om goed aan te sluiten bij de kwalitatieve vraag van met name jongeren en ouderen vanuit de kern.

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 een woning vrijkomt. Naast ouderen is er ook ruimte voor jongeren. 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.

Groen

Het Groenbeleidsplan gemeente Deventer geeft in algemene zin aan dat minimaal 75 m² toegankelijk openbaar groen per woning aanwezig moet zijn, waarbij het streven is dat elke inwoner binnen 300 meter vanaf zijn woning groen van recreatieve betekenis kan bereiken. Een groene inrichting bevordert de beleving en leefbaarheid van de wijk en heeft een positief effect op de gezondheid. Groen draagt bij aan een klimaatadaptieve stad door de reductie van hitte en het geven van verkoeling, door het filteren en zuiveren van de lucht, door het afvangen van fijnstof, het zuiveren van de lucht en binden van CO₂ en door het beter kunnen opvangen en bufferen van water.

Ecologie

De Werkwijze Ecologie gemeente Deventer geeft aan dat er voldoende aandacht moet zijn voor de omgang met beschermde soorten, dat er in groenstroken zo veel mogelijk streekeigen soorten toegepast moeten worden en dat er, waar mogelijk, kansen gepakt moeten worden om de biodiversiteit in het algemeen te verbeteren. Hiernaast is het zo dat het Natuur Inclusief Bouwen de norm is in Deventer voor alle bouwprojecten. Beide beleidskaders geven bovendien uitvoering aan het huidige Coalitieakkoord dat aangeeft dat de biodiversiteit in de stad en het buitengebied bevorderd moet worden.

8 Bijlage 2: Water

Huidige waterketen

Prinses Beatrixweg 8 is aangesloten op een gemengd riool. In de Prins Willem Alexanderweg ligt een gemengd riool van rond 700mm. In Prinses Ireneweg ligt een riool van rond 300mm en het riool in de Prinses Beatrixweg is van omvang rond 400mm. De gemeente heeft niet inzichtelijk waar zich de huidige huisaansluiting van de Parabool op het gemeentelijk riool bevindt.



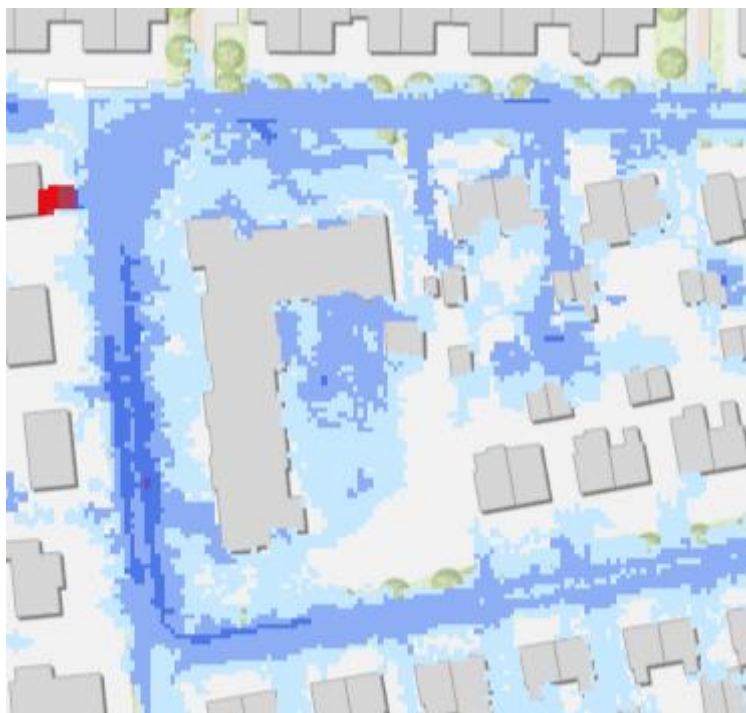
Overzicht rioolstelsel Prinses Beatrixweg 8 (oranje lijnen is het gemengd riool).

Toekomstige waterketen

Alle woningen dienen met het afvalwater aangesloten te worden op het gemeentelijk riool. Er dient voor iedere woning een nieuwe rioolaansluiting aangevraagd te worden via [Rioolaansluiting aanvragen | Gemeente Deventer](#).

Huidige waterhuishouding

Bij extreme neerslag is er berekend dat er rondom de ontwikkellocatie water blijft staan. Of dit in de huidige situatie tot overlast leidt is niet duidelijk. Zie uitsnede van de WaterOverlastLandschapsKaart (WOLK).



Uitsnede WOLK-kaart (2015) met verschillende berekeningsresultaten van regenbuien.

Grondwaterpeil

De gemeente beschikt over een online grondwatermeetnet van 55 peilbuizen in het stedelijk gebied die automatisch worden bemeaten, zodat er altijd actuele gegevens beschikbaar zijn. De meest nabijgelegen peilbuis is gelegen aan de Prinses Margrietweg 1 in Schalkhaar. Op deze locatie wordt sinds 2006 de grondwaterstand gemeten. Uit de gegevens blijkt dat de RHG (representatieve hoogste grondwaterstand) NAP +4,75 m is. De RHG is maatgevend voor de drooglegging. Maaiveldhoogte bij de peilbuis bevindt zich op + 5,80 m NAP. De GWS (gemiddelde grondwaterstand) is op deze locatie +4.45 n NAP. Via het B.R.O. (voormalig DINO-loket) kunnen grondwatermetingen van derden opgevraagd worden.

Beleid gemeente

Gemeentelijk Rioleringsplan

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

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

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

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleeigenaar. De perceeleeigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten:

- Inzameling en transport van stedelijk afvalwater
- Verwerking van afvloeiend hemelwater
- De aanpak en het voorkomen van grondwaterproblemen in bebouwd gebied coördineren

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

Zorgplicht hemelwater: wetgeving gaat ervan uit dat hemelwater schoon genoeg is om zonder zuiverende voorziening te lozen. De zorgplicht hemelwater legt de verantwoordelijkheid bij de perceeleeigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceeleeigenaar niet zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen.

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

Afweging waterbelang bij ruimtelijke ontwikkelingen: Naast de gemeentelijke zorgplichten heeft de gemeente nog een verantwoordelijkheid. Op basis van de Omgevingswet is zij verantwoordelijk voor een goede afweging en implementatie van het waterbelang bij nieuwe ruimtelijke plannen.

Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta 2022-2026

Waterschappen hebben een speciale verantwoordelijkheid voor het water. Wettelijk vastgelegde taken zijn onder andere:

- een goede bescherming tegen hoogwater: Overstromingen, wateroverlast of droogte voorkomen of beperken.
- een goed functionerend regionaal watersysteem: Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte.
- het zuiveren van afvalwater:

In het waterbeheerplan wordt beschreven hoe het waterschap deze taken wil uitvoeren in de periode 2022-2026. Ook worden in het plan de benodigde maatregelen voorgesteld. Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

Kaders waterstructuurplan gemeente en waterschap

Kaders water gemeente:

Kaders hemelwater nieuwbouw/verbouw

Bij nieuwbouw en verbouw moet het hemelwater maximaal worden geïnfiltreerd op het eigen terrein. Als uitgangspunt geldt dat de perceeleeigenaar bij nieuwbouw zorgt voor een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak (daken en verhardingen) op eigen terrein.

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.

Eisen infiltratievoorziening

De volgende eisen worden gesteld aan een infiltratievoorziening:

- De grond waarin de voorziening wordt aangebracht dient voldoende doorlatend te zijn.
- Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening dient het verhard oppervlak bepaald te worden.
- Een infiltratievoorziening moet binnen 24 uur na het einde van de regenbui volledig geleegd zijn.
- Er dient onderhoud en beheer plaats te vinden aan een infiltratievoorziening. Om te voorkomen dat een infiltratievoorziening voortijdig dichtslibt is een blad- en zandvang vereist.
- Aanbevolen wordt om de voorziening 2 á 3 meter van de fundatie aan te leggen om eventuele vochtproblemen te voorkomen.

Bouwpeil

Om wateroverlast en schade bij bebouwing te voorkomen wordt een drempelhoogte van ongeveer 25 cm boven straatpeil geadviseerd. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies. Wanneer de drempelhoogte lager dan 25 cm is (bijvoorbeeld omdat het hoogteverschil niet te overbruggen is) dan dient zorgvuldig gekeken te worden naar mogelijke wateroverlast bij hevige neerslag.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Bij het bepalen van het bouwpeil dient ook rekening te worden met de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Zo mag op basis van artikel 4.182 en 4.189 het hoogteverschil tussen de bovenkant vloer en bovenkant aansluitend terrein niet meer dan 2 cm bedragen.

In artikel 4.30 zijn regels opgenomen om een hoogteverschil tussen het bouwpeil en het straatpeil op te vangen. Bij een hellingbaan met een hoogteverschil groter dan 21 cm moet voldaan worden aan de volgende eisen:

- 1:12 als het hoogteverschil niet groter is dan 25 cm;
- 1:16 als het hoogteverschil tussen 25 en 50 cm is;
- 1:20 bij een hoogteverschil van 50 cm en groter.

Verder moet de hellingbaan minimaal 1,1 meter breed zijn en geen grote verschil dan 1 meter overbruggen. Voor hoogteverschillen kleiner dan 21 cm zijn geen regels opgenomen. Aangeraden wordt om als helling maximaal 1:12 te hanteren.

Kaders water waterschap:

Bij kleine nieuwbouwplannen vraagt het waterschap een berging aan te leggen (infiltratie heeft hier de voorkeur), waarbij een oppervlak van 10% van het totaal aan verharding in het gebied, wordt ingericht als berging waar het waterpeil 30 cm kan stijgen. Aangezien er in de nabijheid van het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is en hemelwater niet op riolering kan worden aangesloten heeft het de voorkeur hemelwater ruim te bergen op eigen terrein zodat er geen overlast wordt veroorzaakt op omliggende gronden.

Uitwerking waterstructuurplan

Van belang is dat er tijdig rekening wordt gehouden met het ruimtebeslag van klimaatbestendige voorzieningen. Bij voorkeur in de initiatieffase. Het waterstructuurplan is bijvoorbeeld nodig voor een samenvattende waterparagraaf in het planologische product.

Geohydrologisch onderzoek

Ten behoeve van het waterstructuurplan is naast het milieutechnisch onderzoek aanvullend geohydrologisch onderzoek nodig. De volgende werkzaamheden worden minimaal gevraagd:

- de opbouw van de grond onderzoeken (minimaal tot 4 meter minus maaiveld) aan de hand van het bestaande milieukundig onderzoek of aanvullend grondonderzoek. Hierbij ook een boorbeschrijving maken;
- het meten van doorlatendheid (minimaal 4 locaties) van de ondergrond ten behoeve van infiltratievoorzieningen. Dit moet voldoende informatie kunnen geven over infiltratiemogelijkheden van de ondiepe en diepere ondergrond.

Opstellen waterstructuurplan en waterparagraaf

Geadviseerd wordt om ter voorbereiding van het plan een overleg met het waterschap Drents Overijsselse Delta en de gemeente Deventer te organiseren.

Vervolgens werkt een bureau namens de ontwikkelende partij een plan aan de hand van minimaal de volgende stappen:

- het schetsmatig uitwerken waterhuishouding rekening houdend met stedenbouwkundige inrichting en klimaatbestendigheid wat betreft droogte en hitte;
- het berekenen van de benodigde berging op basis van de kaders en het uitgevoerde grondonderzoek;
- het uitvoeren van de benodigde hydraulische berekeningen;
- het bespreken (incl. verslag) van de rapportage met de gemeente en het waterschap;
- het bijstellen van de rapportage op basis van het overleg.
- het opstellen van een waterparagraaf ten behoeve van het planologische product inclusief afstemming met gemeente en het waterschap.

Wat betreft de waterparagraaf heeft de gemeente in samenspraak met het waterschap een standaardwaterparagraaf ontwikkeld die vrijwel is afgerond. Ook zijn er standaard beleidsteksten op het gebied van water beschikbaar.

Hoogteontwerp en afstemming

Om goede afstemming te borgen vraagt de gemeente voor in- en uitbreidingplannen een gedetailleerd hoogteontwerp dat ter toetsing ingediend wordt bij de beheergroep. Het hoogteontwerp wordt daar getoetst door de beheergroep en de toezichthouder bouwen en wonen. De toezichthouder (bouwen en wonen) ziet erop toe dat het juiste bouwpeil wordt gehanteerd. Na goedkeuring parafeert de beheergroep het hoogteontwerp voor uitvoering. Aan de hand van het goedgekeurde hoogteontwerp verstrekt de toezichthouder bouwen en wonen het bouwpeil in NAP.

Vergunning

Heeft u een omgevingsvergunning (voor een wateractiviteit) nodig op grond van de Omgevingswet? Het wateradvies dat uiteindelijk wordt afgegeven in het kader van de watertoets is geen omgevingsvergunning. Gaat u de werkzaamheden verrichten in de verbodszone van de waterschapsverordening, of gaat u grondwater onttrekken voor de werkzaamheden? Dan kunt u een omgevingsvergunning (voor een wateractiviteit) aanvragen op de website van het waterschap: www.wdodelta.nl. De aanvraag zal getoetst worden aan het dan vastgestelde beleid.