

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Oerdijk 48-52 NvU

1- Notagegevens

Notanummer 2019-001543
Datum 20-08-2019
Programma:
05 Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder Weth. Grijsen

2- Bestuursorgaan

<input type="checkbox"/> B & W	03-09-2019
<input type="checkbox"/> Raad	--
<input type="checkbox"/> Burgemeester	--

College van B & W

- Burgemeester	- Weth. Grijsen
- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
		03-09-2019	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	28-08-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	27-08-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	28-08-2019
BIS Openbaar			
Status	Definitief 2019-09-04		

Bijlagen

Nota van Uitgangspunten

B & W d.d.: 03-09-2019

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de Nota van Uitgangspunten Oerdijk 48-52;
- 2 De nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?	Nee
---	-----

Toelichting

Inleiding

Het plangebied ligt in het centrum van Schalkhaar aan de zuidzijde van de Oerdijk. Het betreft een achtererf achter de lintbebouwing aan de Oerdijk. Het aanwezige bedrijf is door de uitbreiding van het dorp vanaf midden jaren '60 omsloten door woningen. Als gevolg hiervan heeft het (kleinschalige) plangebied een besloten karakter.

Op 13 juni 2018 is er een intentie overeenkomst gesloten om de haalbaarheid van de realisatie van zes woningen (4 half-vrijstaande en 2 vrijstaande) op de locatie van het voormalige transportbedrijf te onderzoeken. In samenspraak met de gemeente Deventer zijn er door initiatiefnemer verschillende opties en modellen voor de ontwikkeling van het terrein onderzocht. Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig plan voor deze locatie, welke in de Nota van Uitgangspunten zijn getoetst aan de relevante gemeentelijke beleidsaspecten. In de fase van de intentieovereenkomst is aangetoond dat de bouw van 6 woningen op de locatie kan worden gerealiseerd binnen de geldende beleidskaders. De Nota van Uitgangspunten met daarin opgenomen het stedenbouwkundig plan vormt, nadat deze is vastgesteld, de basis voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen voor woningbouw op dit terrein.

Voor realisatie van de plannen van de initiatiefnemer is een wijziging van het bestemmingsplan vereist. De omzetting van bedrijfswoningen met nummer 48-50-52 naar de bestemming 'wonen' zal worden meegenomen in de bestemmingsplanprocedure.

Er is een concept anterieure overeenkomst aan de initiatiefnemer voorgelegd.

Beoogd resultaat

Door vaststelling van de Nota van Uitgangspunten kaderstellend richting geven aan de gebiedsontwikkeling op onderhavige locatie. Concreet betreft het de realisatie van zes woningen op dit perceel.

Kader

- Visie Duurzaam Deventer
- Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'
- Welstandsnota Deventer
- Bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'

Argumenten voor en tegen

Door de toekomstige bedrijfsbeëindiging van V.O.F. Wiggers Transport ontstaat de kans om de historisch gegroeide bedrijfsbebouwing op het achterterrein van Oerdijk 48 in het centrum van Schalkhaar te vervangen door kleinschaliger (woon)bebouwing met tuinen. De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Door de realisatie van 6 grondgebonden (levensloopbestendige) woningen gaat de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van de gemeente Deventer.

Het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het bedrijfsterrein heeft een eenvoudige hoofdopzet. Overeenkomstig de ontsluiting voor het bedrijf is er op dezelfde plaats een doodlopende toegangsweg vanaf de Oerdijk gesitueerd die het achterliggende terrein ontsluit. De ontsluitingsweg is openbaar toegankelijk en komt in eigendom en beheer bij de gemeente. Aan de weg zijn 6 woningen gepland: vanaf de Oerdijk bevinden zich ten zuiden van de bestaande woonbebouwing aan de Oerdijk twee 2-onder-1-kap woningen aan de weg en daar ten zuiden van twee vrijstaande woningen op wat grotere kavels. De laatste vormen een ruimtelijke beëindiging voor het nieuwe buurtje. De parkeerbehoefte wordt binnen de plangrenzen van de locatie opgelost. In de stedenbouwkundige verkenning is hier rekening mee gehouden.

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces een inrichtingsplan op te stellen voor deze

ontwikkeling dat voldoet aan de onderstaande onderdelen van het PvE Openbare Ruimte.

Bij de opzet van de verkaveling is rekening gehouden met diverse omgevingsfactoren zoals de oriëntatie van de woningen op de ontsluitingsweg, de bezonningssituatie, het bouwvolume en de benodigde afstand tot de bestaande omliggende bebouwing.

In het kader van duurzaamheid streeft Deventer naar een klimaatadaptieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem. Een klimaatadaptieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar gaat ook over het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte. Gemeente Deventer heeft hiervoor diverse instrumenten ter beschikking zoals de WOLK-kaart en de Hitte-kaart. Om de toekomstige bewoners te beschermen tegen de gezondheidsrisico's van hittestress en ook de levensloopbestendigheid te verbeteren is het wenselijk preventief maatregelen te nemen bij de ontwikkeling van het gebied. Een groene inrichting van de omgeving, gevels, daken, tuinen en openbare ruimte reduceert de gevolgen van hitte.

Door deze herontwikkeling neemt het aantal m² verharding af, dat maakt deze plek minder gevoelig voor hittestress. Een groenere inrichting met huizen met tuinen bevordert de beleving en leefbaarheid van de locatie en heeft een positief effect op de gezondheid.

De warmtevraag van de woningen wordt door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het streven om waar mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie.

Extern draagvlak (partners)

Initiatiefnemers dragen zorg voor adequate communicatie richting omwonenden. In het begin van de haalbaarheidsfase zijn omwonenden en direct belanghebbenden geïnformeerd over de plannen, die positief zijn ontvangen. De bedrijfswoning Oerdijk 50-52 is eerder al verkocht. Deze eigenaar is in kennis gesteld van de locatie-ontwikkeling. Bij een eventueel vervolg van de herontwikkeling, heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven.

Financiële consequenties

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is in het kader van de grondexploitatie verplicht om het kostenverhaal te regelen. Tevens wordt eventuele planschade als gevolg van de functiewijziging doorgelegd naar de initiatiefnemer. De ambtelijke begeleidingskosten zijn door een eerder gesloten intentieovereenkomst gedekt. Deze overeenkomst heeft geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan voor het gebied kan hierdoor achterwege blijven.

Aanpak/uitvoering

Nadat uw college deze Nota van Uitgangspunten heeft vastgesteld en de anterieure overeenkomst is gesloten, start de procedure van het bestemmingsplan.

De anterieure overeenkomst en het ontwerp bestemmingsplan wordt t.z.t. ter besluitvorming aan uw college voorgelegd.



Inbreiding

Oerdijk 48 Schalkhaar

Nota van uitgangspunten
Augustus 2019

Uitgave : def. concept, 22 Augustus 2019
Teams : IBL en PRO
Telefoonnummer : projectleider Carolien Voogt: 06-20283360

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Nota van Uitgangspunten	5
1.2	Aanleiding herontwikkeling	5
1.3	Beoogd maatschappelijk effect	5
2	Huidige situatie	6
2.1	Stedenbouwkundige context	6
2.1	Plangebied	7
2.2	Eigendomssituatie	7
3	Relevant beleidskader	9
3.1	Deventer energieneutraal 2030	9
3.2	Woonvisie Deventer 2018	9
3.3	Regionale woonvisie West Overijssel	9
3.4	Dorpsvisie Schalkhaar februari 2014	10
3.5	Bestemmingsplan	10
3.6	Welstandsnota	10
3.7	Groen	11
3.8	Overige beleidskaders	11
3.9	Conclusie Beleid	11
4	Planvisie en uitgangspunten	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Doelgroep en programma	13
4.3	Stedenbouwkundige inpassing	13
4.4	Verkeersontsluiting en parkeren	15
4.5	Duurzaamheid en energie	16
4.6	Water, groen en ecologie	18
4.7	Milieuaspecten	19
4.8	Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten	21
5	Uitvoering	23

1 Inleiding

1.1 Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningbouw op een bedrijfslocatie aan de Oerdijk in het centrum van Schalkhaar.

Deze Nota van uitgangspunten zal voor vaststelling worden aangeboden aan het college van Burgemeester en wethouders. De Nota van Uitgangspunten is na vaststelling de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen.

1.2 Aanleiding herontwikkeling

Op de locatie Oerdijk 48 in Schalkhaar is op het achterterrein het bedrijf Wiggers Transport gevestigd.

Door initiatiefnemer Wiggers is met de gemeente Deventer een intentieovereenkomst gesloten om in samenspraak de haalbaarheid van woningbouw op dit terrein te onderzoeken.

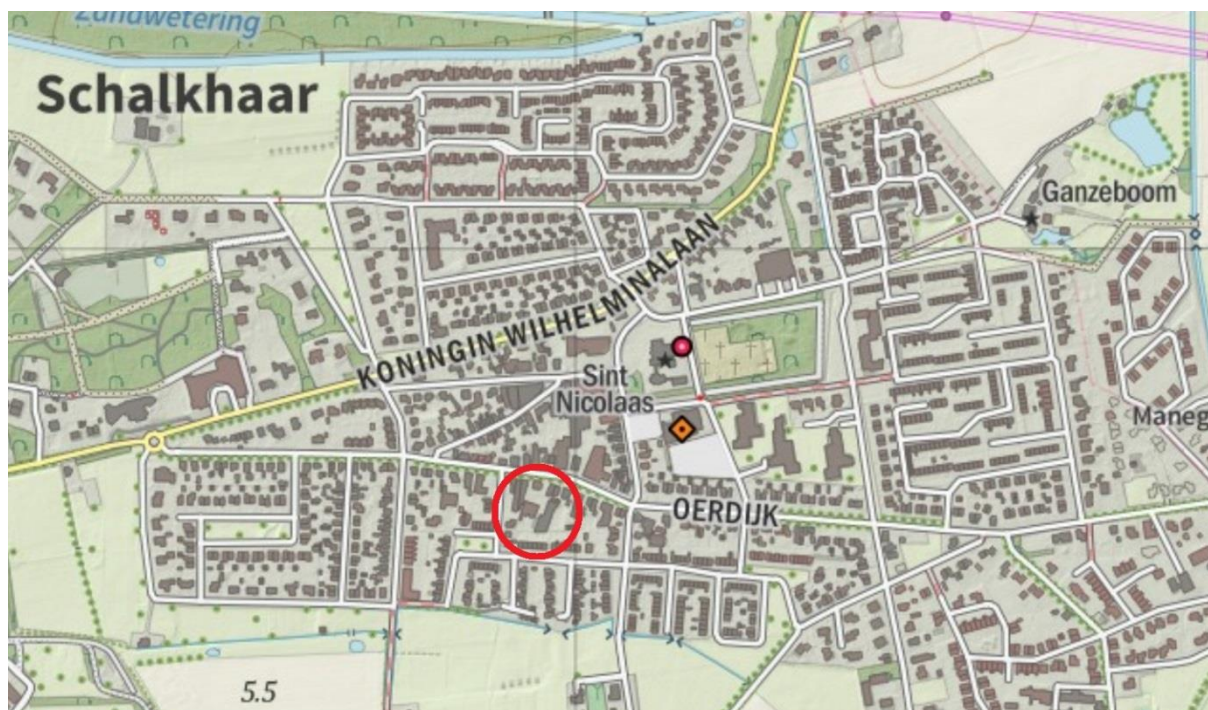


Fig. 1. Ligging plangebied

1.3 Beoogd maatschappelijk effect

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving.

Door de realisatie van 6 grondgebonden woningen voor senioren moet de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van de gemeente Deventer.

Door de toekomstige bedrijfsbeëindiging van V.O.F. Wiggers Transport ontstaat de kans om de historisch gegroeide bedrijfsbebouwing op het achterterrein van Oerdijk 48 in het centrum van Schalkhaar te vervangen door kleinschaliger (woon)bebouwing met tuinen.

2 Huidige situatie

2.1 Stedenbouwkundige context

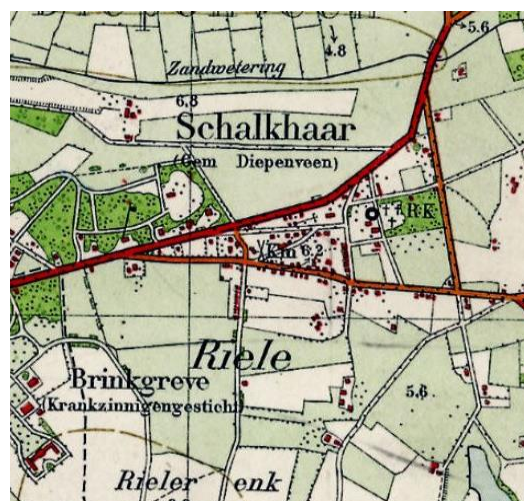
Het dorp Schalkhaar is in het begin van de 19e eeuw ontstaan op een dekzandrug bij de splitsing van de Oerdijk en de Spanjaardsdijk, eeuwenoude routes vanuit Deventer naar Lettele en Heeten. Het dorp bestond uit enkele boerderijen tussen het Wechelerveld (heidegebied) en de landbouwgronden op de Rielerenk.

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.



ca. 1900



ca. 1940



ca. 1980



2018

Fig.2. Ontwikkeling plangebied

2.1 Plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Schalkhaar aan de zuidzijde van de Oerdijk. Het betreft een achtererf achter de lintbebouwing aan de Oerdijk. Het aanwezige bedrijf is door de uitbreiding van het dorp vanaf midden jaren '60 omsloten door woningen: het terrein wordt aan de westzijde begrensd door woonbebouwing aan de Kampweg (nrs. 2, 4 en 6) en bedrijfsbebouwing Oerdijk 44-46, een rij woningen aan de Laarmanskamp aan de zuidzijde en de achtertuin van Oerdijk 54 aan de oostzijde.

Als gevolg hiervan heeft het plangebied een besloten karakter. Met uitzondering van een tuingedeelte in de zuidwesthoek bestaat het plangebied uit het woonhuis aan de Oerdijk, bedrijfsbebouwing op het achterterrein en verharding.



Fig. 3. Begrenzing plangebied

2.2 Eigendomssituatie

Het plangebied bestaat uit twee percelen (D1538, D4649), beide in eigendom van de initiatiefnemer. Na oplevering van de woningen komen de nieuwe woonpercelen in eigendom van de bewoners. De openbaar toegankelijke straat zal worden overgedragen aan de gemeente Deventer.



Fig.4 Kadastrale situatie

3 Relevant beleidskader

3.1 Deventer energieneutraal 2030

De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Verduurzaming van woningbouw is daarom een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. De gemeenteraad heeft in juni 2017 met twee moties vastgesteld dat bij alle woningbouwlocaties actief ingezet moet worden op de bouw van duurzame woningen en dat bij nieuwbouw een ‘aardgasloos’ bouwen het uitgangspunt is¹. Ook op gebiedsniveau moeten de principes van duurzaamheid uitgewerkt worden.

3.2 Woonvisie Deventer 2018

In de Woonvisie Deventer 2018 ‘Meer dan geWOON’ zijn drie centrale ambities vastgelegd:

Vitale stad aan de IJssel: we werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. We zetten in op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.

Ongedeeld en inclusief: we willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijk opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.

Duurzaam en toekomstbestendig: 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 hoofdopgaven 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.

3.3 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.

¹ Inmiddels een wettelijke verplichting volgens Wet Voortgang Energietransitie (VET).

3.4 Dorpsvisie Schalkhaar februari 2014

De dorpsvisie gaat over de toekomst van Schalkhaar: welke ontwikkelingen komen op het dorp af en hoe kan Schalkhaar ook in de toekomst vitaal blijven. De gemeente heeft in gesprekken met bewoners en diverse organisaties naar de ontwikkelingen en de mogelijke gevolgen gekeken. De Dorpsvisie Schalkhaar geeft de richting aan hoe de gemeente wil handelen in het dorp. Tegelijk zien bewoners wat ze van de gemeente kunnen verwachten bij initiatieven waarin de gemeente een rol speelt.

In de dorpsvisie is een demografische verkenning voor Deventer in het jaar 2035 opgenomen. Daarnaast zijn maatschappelijke trends beschreven zoals die voor Schalkhaar aan de orde zijn, zoals o.a. vergrijzing en vergroening, welvaartsverschillen en nieuwe sociale cohesie. Verder is als ontwikkeling beschreven dat het aantal winkels, bedrijven en voorzieningen in het dorp zal eerder krimpen dan groeien. Het dorp in de eerste plaats een plek is om te wonen.

De bedrijfsbeëindiging van het transportbedrijf past in deze trends. De omzetting van het bedrijfsterrein naar wonen past in het gemeentelijk beleid voor Schalkhaar.

3.5 Bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Digitalisering Analoge bestemmingsplannen”, vastgesteld op 6 januari 2016. Dit bestemmingsplan is de gedigitaliseerde versie van het bestemmingsplan Keizerslanden 2008. Het plangebied heeft de bestemming “Bedrijf”.

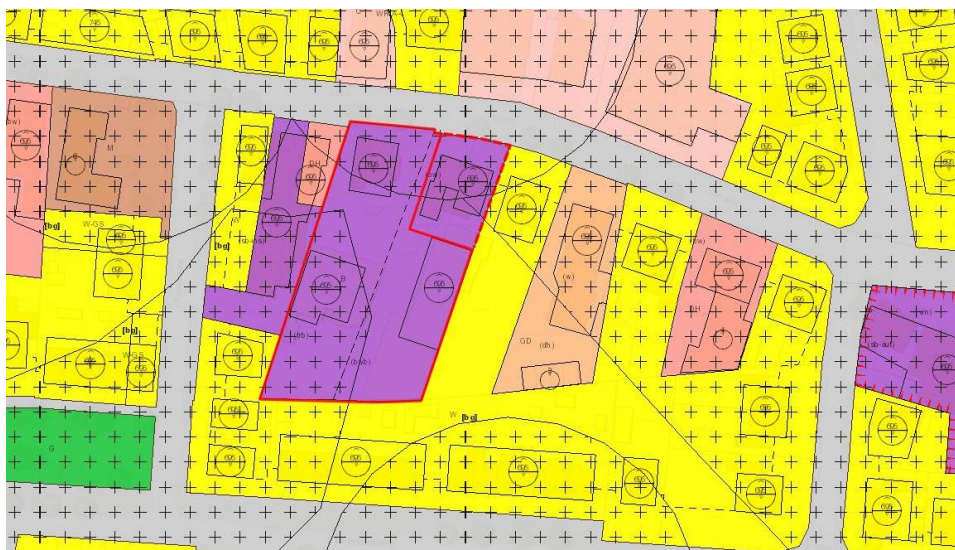


Fig.5 Bestemmingsplan

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan zodat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Voor deze bestemmingsplanwijziging wordt voorgesteld om ook de percelen van Oerdijk nummers 48, 50 en 52 met drie -als bedrijfswoning aangemerkte- woningen in de wijziging op te nemen.

3.6 Welstandsnota

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor “Lintbebouwing” en “Stempel stedenbouw”. Het grootste deel van het plangebied waar de bouw van woningen wordt voorgesteld valt binnen het gebied waar de criteria voor Stempel stedenbouw gelden. Voor de

beoogde woningbouw is het mogelijk om de bouwplannen binnen deze gebiedscriteria te ontwikkelen.



Fig.6 Uitsnede Welstandsnota

3.7 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. Voor het plangebied geldt dat de afstand tot de grens van het dorp circa 300 meter bedraagt. De afstand tot Park Braband is circa 600 meter.

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. De openbare ruimte kan tevens benut worden als waterinfiltratie zone voor afgekoppelde verharding. Dit kan door het groen verlaagd aan te leggen t.o.v. de verharding en te combineren met natuurvriendelijke beplanting en -beheer. Het openbaar groen moet een meerwaarde bieden voor flora en fauna.

3.8 Overige beleidskaders

Naast de bovenstaande beleidskaders zijn meer op de locatie toegespitste aspecten aan de orde zoals bodem, archeologie, geluid, luchtkwaliteit etc. Deze aspecten komen, gerelateerd aan de planopzet aan de orde in hoofdstuk 4.

3.9 Conclusie Beleid

De transformatie naar woningbouw op de locatie aan de Oerdijk in Schalkhaar past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor realisatie van de plannen van de initiatiefnemer is een wijziging van het bestemmingsplan vereist. In de fase van de intentieovereenkomst is aangetoond dat de bouw van 6 woningen op de locatie kan worden gerealiseerd binnen de geldende beleidskaders.

Bij de uitwerking zal moeten worden voldaan aan wettelijke eisen en aan de uitgangspunten zoals die vanuit de diverse beleidskaders voor dit plan van toepassing zijn. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 4 van deze nota.

4 Planvisie en uitgangspunten

4.1 Algemeen

De planontwikkeling is erop gericht om de herontwikkeling van het plangebied met grondgebonden levensloopbestendige woningen zo zorgvuldig mogelijk in te passen. De locatie heeft een bijzondere ligging tussen het bebouwingslint van de Oerdijk en de uitbreidingen uit de jaren '60 en 70 van de vorige eeuw. Dit gegeven inspireert om te komen tot een passende inpassing in de ruimtelijke structuur en de schaal van de woonbebouwing in de directe omgeving.

4.2 Doelgroep en programma

Met het woningbouwprogramma op de locatie wordt beoogd een woonmilieu aan te bieden dat aanvullend is op het aanwezige aanbod in Schalkhaar. Binnen het plangebied is ruimte voor de realisatie van zes grondgebonden koopwoningen (levensloopbestendig) in de prijs categorie middelduur (vier) tot duur (twee).

Het programma voorziet in een programma dat goed aansluit op de behoefte van dit deel van Schalkhaar. Daarmee wordt voldaan aan de doelstellingen van de Deventer woonvisie (2018).

4.3 Stedenbouwkundige inpassing



Fig.7. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

Als uitgangspunt voor de planontwikkeling geldt sloop van de aanwezige bedrijfsgebouwen.

Planopzet



Fig.8. Stedenbouwkundig plan

Verkaveling

Het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het bedrijfsterrein heeft een eenvoudige hoofdopzet. Overeenkomstig de ontsluiting voor het bedrijf is er op dezelfde plaats een doodlopende toegangsweg vanaf de Oerdijk gesitueerd die het achterliggende terrein ontsluit. De ontsluitingsweg is openbaar toegankelijk en komt in eigendom en beheer bij de gemeente. Aan de weg zijn 6 woningen gepland: vanaf de Oerdijk bevinden zich ten zuiden van de bestaande woonbebouwing aan de Oerdijk twee 2-onder-1-kap woningen aan de weg en daar ten zuiden van twee vrijstaande woningen op wat grotere kavels. De laatste vormen een ruimtelijke beëindiging voor het nieuwe buurtje.

Bij de opzet van de verkaveling is rekening gehouden met diverse omgevingsfactoren zoals de oriëntatie van de woningen op de ontsluitingsweg, de bezonningssituatie, het bouwvolume en de benodigde afstand tot de bestaande omliggende bebouwing.

Om het dorpse karakter te benadrukken en een passende inpassing naar de directe omgeving te bewerkstelligen zijn de bouwmassa's van alle woningen beperkt tot 1 bouwlaag met een kap. Aan de naar de weg gekeerde zijde is ten behoeve van het straatbeeld incidenteel een opgetrokken gevel mogelijk. Om de eenheid van de 6 woningen herkenbaar te maken zijn de vrijstaande woningen van dezelfde bouwstijl als de 2-onder-1- kapwoningen.

Deze planopzet draagt bij aan behoud van de ruimtelijke structuur van zowel het bebouwingslint van de Oerdijk als de zuidelijk aangelegene woonbuurtjes.



Fig.9. Illustratie ruimtelijke opzet

Uitgangspunten stedenbouwkundige opzet

Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig model dat wordt voorgesteld gelden de volgende uitgangspunten:

- Het plan wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Oerdijk;
- Het plan omvat 6 grondgebonden, levensloopbestendige woningen, twee 2-onder 1 kap woningen ter weerszijden van de ontsluitingsweg, en twee woningen aan het eind van deze weg;
- De woningen zijn 1 bouwlaag met een kap, met aan de straatzijde in ondergeschikte mate toepassing van opgetrokken gevels;
- De nieuwe woningen voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria voor “Stempel stedenbouw” uit de Welstandsnota van Deventer.

4.4 Verkeersontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De locatie is in de huidige situatie voor auto's ontsloten vanaf de Oerdijk.

De straatprofielen worden vormgegeven volgens het 'shared space' principe, waarbij bestrating zoveel mogelijk wordt uitgevoerd in één vlak. Afzonderlijke zones (rijbaan, parkeerbaan, voetpad) worden aangeduid door toepassing van molgoten of afwijkende kleuren en of materialen.

Parkeren

De parkeerbehoefte moet in principe binnen de plangrenzen van de locatie worden opgelost. In de stedenbouwkundige verkenning is hier rekening mee gehouden.

Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen voor 'wonen' toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid

(www.deventer.nl/parkeernormen). De parkeernorm is afhankelijk van het type woningen. Voor deze locatie zijn de gebiedsnormen voor 'rest bebouwde kom' van toepassing. Dit leidt, uitgaande van de geplande woningtypen in het plan, tot de volgende voorlopige inschatting van de parkeerbehoefte in het plan:

Woningtype	Norm	Aantal in plan	Parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	2,1 ppl. / woning	2 woningen	4,2 ppl.
Koop, twee - onder- een- kap	2 ppl. / woning	4 woningen	8 ppl.
Totaal			12 ppl.

Hierin begrepen is een bezoekersaandeel van 0,3 pp per woning. Parkeerruimte wordt voor deze locatie gevonden op het eigen terrein. De definitieve onderbouwing van de parkeerbehoefte en parkeeroplossingen moet door de initiatiefnemer uitgewerkt worden (o.a. in een inrichtingsplan).

4.5 Duurzaamheid en energie

In het op te stellen bestemmingsplan voor de locatie moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe duurzaamheid is uitgewerkt. Aanbevolen wordt de duurzaamheid van de planontwikkeling te meten met behulp van een geëigende beoordelingsmethode. Er zijn meerdere methodes denkbaar.

Duurzaamheid moet in de plannen op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen aan de hand van de volgende thema's:

- *Gebruik maken van gebiedskenmerken*

Een belangrijk duurzaamheidsthema is het waar mogelijk zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken. Niet alleen vanuit cultuurhistorie is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie. Door gebruik te maken en aan te takken op bestaande infrastructuur wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd.

- *Water en klimaatadaptieve inrichting*

In het kader van duurzaamheid streeft Deventer naar een klimaatadaptieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem.

Een klimaatadaptieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar gaat ook over het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte. Gemeente Deventer heeft hiervoor diverse instrumenten ter beschikking zoals de WOLK-kaart en de Hitte-kaart. Om de toekomstige bewoners te beschermen tegen de gezondheidsrisico's van hittestress en ook de levensloopbestendigheid te verbeteren is het wenselijk preventief maatregelen te nemen bij de ontwikkeling van het gebied. Een groene inrichting van de omgeving, gevels, daken, tuinen en openbare ruimte reduceert de gevolgen van hitte.

- *Energie*

- **Beperken energieverbruik**

In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: de warmtevraag van de woning wordt door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het streven om waar mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. In de openbare ruimte wordt energiearme (LED)verlichting toegepast.

- **Opwekken hernieuwbare energie**

Het streven is om bij alle woningen energieopwekking door middel van zonnepanelen toe te passen. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen moeten hierop zo goed mogelijk afgestemd zijn om dit mogelijk te maken. Warmteopwekking ten behoeve van verwarming en warm tapwater kan bijvoorbeeld door een lucht- of grondgekoppelde warmtepomp.

- **Flexibiliteit**

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De stedenbouwkundige hoofdstructuur en de verkaveling moeten in feite in staat zijn om voortdurend plek te kunnen bieden aan veranderende woonwensen. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in woonwensen op te kunnen vangen. Voor de woningen is flexibiliteit wenselijk zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn.

- **Duurzame mobiliteit**

Het plangebied krijgt een ontsluiting voor auto's die op termijn volledig geschikt is voor elektrisch en duurzaam transport.

- **Duurzame samenleving**

De stedenbouwkundige opzet van de wijk is zodanig gekozen dat de woningen openbare ruimte deel uitmaakt van een grotere structuur. Er zijn verbindingen met de omgeving voor voetgangers en fietsers en ook voor autoverkeer. De buurt wordt voldoende groen ingericht en de openbare ruimte kan ook worden aangewend voor ander gebruik dan louter de verkeersfunctie. Hierdoor wordt ontmoeting en verblijf gestimuleerd. De voortuinen van woningen dragen hier eveneens aan bij.

- **Synergie/ dubbelgebruik**

Het toepassen van het (duurzame) principe van synergie zorgt ervoor dat de verschillende plekken en ruimtes in het plangebied meerdere functies en betekenissen krijgt. De groenstructuur bijvoorbeeld is belangrijk voor een prettige omgevingskwaliteit, maar kan ook dienen als waterberging en als speelplek voor kinderen.

- **Duurzaam inrichten en bouwen**

In het plan wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik. In het stedenbouwkundig plan wordt dit uitgewerkt door het zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding. Straten worden niet breder gemaakt dan strikt noodzakelijk. Passend bij het gewenste dorps woon- en leefklimaat krijgt de openbare ruimte in het

plan een robuust groen karakter. Hiermee wordt een actieve en gezonde leefstijl van toekomstige bewoners bevorderd.

- **Materiaalgebruik**

Hout

Op basis van een in 2008 gesloten convenant met Forest Stewardship Council (FSC) Nederland past de gemeente Deventer FSC-gecertificeerd hout toe in de openbare ruimte, de eigen gebouwen én er wordt papier met het FSC-keurmerk gebruikt. In het verlengde hiervan stimuleert de gemeente dat andere partijen, zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties, FSC gecertificeerd hout gebruiken in bouwplannen.

Verder is het een nadrukkelijke wens om hout van inheemse soorten te gebruiken. Dit draagt verder bij aan vermindering van transporten en CO₂-uitstoot. De website www.lokaalhout.nl/ beschikt over Nederlands hout van verschillende soorten en met verschillende toepassingsmogelijkheden.

Circulair hergebruik materialen

In het bestuursakkoord 2018-2022 staat dat Deventer afval ziet als grondstof. Afvalscheiding levert een substantiële bijdrage aan de reductie van CO₂. Deventer stimuleert terugwinnen en hergebruik van grondstoffen. Het gaat daarbij niet alleen om huishoudelijk afval maar ook grondstoffen die vrijkomen bij bedrijvigheid, sloop en bouw. Voor de planontwikkeling betekent dit dat voorafgaand aan de bouw de mogelijkheid van hergebruik van bestaande verhardingen en te slopen gebouwen in het gebied worden onderzocht. De mogelijkheid van hergebruik van bestaande bouwmaterialen en verhardingen in het gebied zal worden onderzocht.

Efficiënt materiaal gebruik en afvalscheiding op de bouwplaats.

Met de initiatiefnemer dienen afspraken te worden gemaakt over een bouwmethode die gericht is op efficiënt materiaalgebruik en over afvalscheiding op de bouwplaats.

4.6 Water, groen en ecologie

Water

- De initiatiefnemer heeft een aanvraag gedaan voor een watertoets bij het waterschap. Op basis van de gegevens en het beleid van het waterschap, komt het waterschap tot de 'normale procedure'.

De normale procedure houdt in dat het waterschap initiatiefnemer een uitgangspuntennotitie toestuurt met daarin de volgende onderdelen:

- * bestaande waterhuishouding;
- * uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau;
- * vervolg watertoets en beoordeling.

Nadat initiatiefnemer de uitgangspunten van het waterschap zichtbaar in het plan heeft verwerkt, stuurt initiatiefnemer het plan ter beoordeling naar het waterschap terug. Hierbij geldt dat het waterschap pas een advies geeft op basis van een uitgewerkt inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Er wordt geen advies gegeven op basis van

alleen een waterparagraaf zonder bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing zonder inrichtingsschets.

Groen

Openbaar groen

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 o.a. te bereiken door het aanplanten van specifieke soorten als lindebomen. 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

Gezien het karakter van het plangebied als voormalig bedrijf zijn de natuurwaarden in het plangebied naar verwachting beperkt. Met een ecologisch onderzoek zal dit onderzocht moeten worden, om na te gaan of ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming nodig zijn.

Flora en Fauna i.r.t ecologische waarden

Nadrukkelijker aandacht voor de levende wereld zoals diversiteit van planten en dieren, is te realiseren door de wijk integraal te bekijken en natuurinclusief te ontwerpen én te bouwen. Natuur en ecologie kunnen zoals volwaardige stedelijke functies worden meegenomen in het ontwerp. De herinrichting van deze locatie biedt kansen om een aangename leefomgeving te maken voor mensen, dieren en planten. Daarbij valt te denken aan neststenen voor gierzwaluwen en huismussen, vleermuispanelen, vogelvide toepassen bij de dakgoot etc. Meer informatie over het bevorderen van biodiversiteit in de stad is te vinden op www.biodiversiteit.nl/stad.

4.7 Milieuaspecten

Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Sinds 7 juli 2017 is de procedure van de m.e.r.-beoordeling gewijzigd. De wijziging zit in het feit dat nu ook onder de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit mer voor vorm-vrije m.e.r.-beoordelingen een formele procedure en apart besluit van het bevoegd gezag (meestal college van B&W) vereist is.

Dit plan heeft betrekking op een ontwikkeling van woningen. Die activiteit is in de D-lijst opgenomen onder categorie D.11.2; 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De afweging die het bevoegd gezag moet maken is of de voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich mee brengt, die het opstellen van een volwaardig MER-rapport noodzakelijk maakt. Uitgangspunt bij vorm-vrije m.e.r.-procedures is nee-tenzij, dus nee geen MER noodzakelijk, tenzij belangrijke gevolgen voor het milieu aan de orde kunnen zijn. De initiatiefnemer dient voor de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling een aanmeldnotitie aan te leveren. Die notitie dient in te gaan op de volgende aspecten:

1. De kenmerken van de activiteit én de samenhang met de andere activiteiten ter plaatse;

2. De plaats waar de activiteit plaatsvindt;
3. De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

Bedrijven en milieuzonering

De beoogde uitbreiding 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 omgeving wel 'hinderfuncties' aanwezig. Het westelijk aangrenzende perceel (Oerdijk 44-46) heeft eveneens een bedrijfsbestemming. Hier zijn bedrijven toegestaan in de milieu-categorie 1. Dit betekent dat voor de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zijn te verwachten.

Bodem

Door de initiatiefnemer is in 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Door middel van het uit te voeren bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming wonen van het terrein, is de conclusie dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein. Deze conclusie geldt enkel voor het onderzochte buitenterrein.

Wel wordt geadviseerd om een onderzoek naar de aanwezigheid van asbest uit te voeren. Dit omdat de in het opgeboorde materiaal asbest bevat. Tevens wordt geadviseerd om (eventueel na de sloop) ook onderzoek te verrichten ter plaatse van de bebouwing.

Niet gesprongen explosieven

In 2014 is in opdracht van de gemeente 'historisch vooronderzoek naar explosieven voor de gehele gemeente Deventer' verricht. Uit de rapportage blijkt dat het plangebied in een verdacht gebied voor niet gesprongen explosieven (NGE) valt. Voor het bestemmingsplan 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.

Archeologie

Het plangebied is in het bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen" opgenomen. Het plangebied heeft gedeeltelijk een dubbelbestemming archeologie. Ingevolge de archeologische beleidskaart heeft het plangebied voor een deel archeologische beleidswaarde 2 (Dit betekent een meldingsplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,5 m en onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 2.500 m² en/of dieper dan 0,5 m.

Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer geeft aan dat 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. Met behulp van de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). De NIBM-tool is beschikbaar via de website van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De initiatiefnemer dient te bepalen of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Geluid

De ontwikkeling van woningen ondervindt vanwege het aspect geluid geen belemmeringen

Externe veiligheid

Externe Veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Gezien de ligging van het plangebied buiten invloedsgebieden van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

4.8 Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten

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. Daarnaast is de opgave om het groene karakter en de toegankelijkheid van de omgeving te versterken, versnippering van de ruimte te voorkomen en de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk te beperken.

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte standaard van de gemeente geldt voor nieuwe ontwikkeling, herinrichting en beheer. 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). Na de transformatie van de onderhavige locatie, neemt de gemeente (zoals eerder al benoemd) de openbare ruimte over. Dit betekent dat het PvE openbare ruimte van toepassing is op dit plangebied.

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces een inrichtingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling dat voldoet aan de onderstaande onderdelen van het PvE Openbare Ruimte. Dit inrichtingsplan moet inzicht bieden in onder andere de aansluiting van het plangebied op de openbare ruimte. En tevens in:

- de opvang en afvoer van hemelwater in het plan- en studiegebied;
- 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 (indien van toepassing).

Het inrichtingsplan moet worden voorgelegd aan de projectleider van de gemeente Deventer, die het laat toetsen op beheers- en functionele aspecten.

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.

5 Uitvoering

De gemeente Deventer kan met een goede invulling van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling van woningbouw op de locatie aan de Oerdijk in het centrum van Schalkhaar waar tot op heden een transportbedrijf is gevestigd. Voor het gebied is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Vervolg

Zodra het college van Burgemeester en wethouders deze nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, zal de ontwikkelende partij, als vervolg op de gesloten intentieovereenkomst, het plan verder uitwerken op basis van deze uitgangspunten. Daarna wordt een anterieure overeenkomst aangeboden waarin de definitieve afspraken worden vastgelegd, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal.

Tevens zal door de initiatiefnemer een ontwerp van een bestemmingsplanwijziging worden opgesteld, zodra de daarvoor noodzakelijke gegevens van de exploitant zijn ontvangen. De initiatiefnemer moet daarnaast ook in samenspraak met de gemeente het stedenbouwkundige plan, inrichtingsplan buitenruimte en het bouwplan verder uitwerken.