

Reactienota Zienswijzen

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22m
Oerdijk 34-36

Gemeente Deventer
November 2025

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	ZIENSWIJZEN	3
	LEESWIJZER	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERP TAM-OMGEVINGSPLAN	4

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 juni 2025 besloten het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22m Oerdijk 34-36 samen met het beeldkwaliteitsplan Oerdijk 34-36 Schalkhaar als ontwerp ter inzage te leggen. Deze plannen hebben van donderdag 3 juli tot en met woensdag 13 augustus 2025 ter inzage gelegen, conform artikel 16:30 Omgevingswet en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht. Er zijn in totaal 2 zienswijzen naar voren gebracht gericht tegen het TAM-omgevingsplan.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plan.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een wijziging in het TAM-omgevingsplan aangebracht.

Wijziging in de motivering/ bijlage

- In paragraaf 5.1.2 is een nadere toelichting opgenomen over het gedeeltelijk slopen van het pand Oerdijk 36. Tevens is de memo Revitalisering Oerdijk 36 Schalkhaar inclusief bijlage opgenomen als bijlage bij het motiveringsbesluit.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22m Oerdijk 34-36. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording.

2 Zienswijzen ontwerp TAM-omgevingsplan

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22m Oerdijk 34-36 heeft ter inzage gelegen van donderdag 3 juli 2025 tot en met woensdag 13 augustus 2025. Binnen deze termijn zijn 2 zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en zijn derhalve ontvankelijk. Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. De naam en adresgegevens van een particulier mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt, tenzij daar toestemming voor is gegeven.

2.1 Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze:

- a) *Bevoegdheid bestuursorgaan*
Op grond van het geldende delegatiebesluit en de bijbehorende documenten moet geconstateerd worden dat niet het college van burgemeesters en wethouders het bevoegde bestuursorgaan is maar de gemeenteraad.
- b) *Wijze van publicatie*
Er is voor gekozen om het voornemen en bijbehorende wijzigingen te publiceren via www.ruimtelijkeplannen.nl. Bij het raadplegen van deze website wordt nadrukkelijk aangegeven dat de informatie op de website niet volledig en verouderd is. Voor publicaties dient gebruikte worden gemaakt van het Omgevingsloket. Het ontwerp is hier ook terug te vinden, maar dit is voor de gemiddelde inwoner niet duidelijk. Onduidelijk is waarom verwezen wordt naar een verouderd medium waar verwezen had kunnen worden naar het juiste medium, te weten het Omgevingsloket.
- c) *Niet alle documenten gepubliceerd*
Er is gebleken dat niet alle bij het voorgenomen besluit behorende documenten zijn gepubliceerd. Een door Woningstichting De Marken bij de gemeente ingediende plattegrond, waarop de nieuw te bouwen woningen zijn ingetekend, is slechts aan één direct aanwonende ter beschikking gesteld waardoor er sprake is van handelen in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Een verzoek om een afschrift van de tekening/plattegrond is niet goed ingewilligd.
- d) *Vigerend bestemmingsplan Oerdijk 36*
Op het perceel Oerdijk 36 is op grond van het vigerende bestemmingsplan één bedrijfswoning toegestaan. Woningstichting De Marken heeft het pand in 2008 aangekocht en verhuurt aan particuliere huurders, welke geen binding hebben met de in het pand gevestigde bedrijven. Daarmee heeft Woningstichting De Marken jarenlang gehandeld in strijd met het vigerende bestemmingsplan zonder dat er gedurende die periode concreet zicht op legalisatie was. Door medewerking te verlenen aan een wijziging van het omgevingsplan wordt Woningstichting De Marken onevenredig beloond voor deze wijze van illegaal handelen, waardoor rechtsongelijkheid ontstaat.
- e) *Leefbaarheid Schalkhaar*
De wijziging van het omgevingsplan heeft directe gevolgen voor de leefbaarheid van Schalkhaar. Binnen het dorp is steeds minder ruimte voor ondernemers, omdat steeds meer locaties worden aangepast van detailhandel naar wonen. Juist de aanwezigheid van deze bedrijven zorgt voor meer levendigheid en aanloop van bezoekers in positieve zin, waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid van Schalkhaar. Het voornemen is om hier seniorenwoningen te maken. In dit deel van Schalkhaar wonen al relatief veel senioren en met het ontwikkelen van meer seniorenwoningen bestaat de reële

kans dat Schalkhaar een bejaardendorp wordt, waarin het voor jongere mensen niet langer fijn is om te wonen.

f) *Archeologische waarde*

Voor een deel geldt de archeologische waarde 4. Bij bebouwing van een oppervlakte van meer dan 200 m² is de aanvrager verplicht om een archeologisch rapport te overleggen. Er is niet gebleken dat archeologisch onderzoek is gedaan.

g) *TAM-IMRO*

Uit de publicatie blijkt dat gebruik wordt gemaakt van een tijdelijke alternatieve maatregel. TAM-IMRO is echter bedoeld om urgente gebiedsontwikkelingen te kunnen blijven faciliteren. Op geen enkele wijze is onderbouwd welke factoren ertoe leiden dat er sprake is van een urgente gebiedsontwikkeling. Ook blijkt uit de documenten op geen enkele wijze wat de reden is geweest om geen gebruik te maken van STOP/TPOD. Gelet op het feit dat Woningstichting De Marken in 2015 reeds voornemens was om tot herontwikkeling over te gaan en hiervan af heeft gezien, kan er op dit moment geen sprake van een dusdanige urgentie welke ertoe geleid heeft dat er geen andere keuze is dan gebruik te maken van TAM-IMRO.

h) *Sloop Oerdijk 36*

Ten aanzien van Oerdijk 36 is bepaald dat er sprake is van een waardevol cultuurhistorisch pand en daaraan de voorwaarde verbonden dat dit pand niet mag worden gesloopt. Tijdens de eerste informatiebijeenkomst op 21 mei 2024 heeft Woningstichting De Marken aangegeven dat het pand niet zal worden gesloopt en wordt gerenoveerd. Het kan niet de bedoeling zijn dat dit pand alsnog wordt gesloopt. Zonder nadere onderbouwing wordt vermeld dat het pand technisch in een slechte staat verkeerd. In verslaglegging van de klankbordgroep wordt ten onrechte gesteld dat de meeste bewoners zouden willen dat het pand gesloopt wordt en dat er nieuwbouw voor in de plaats komt. Navraag onder de omwonenden en andere bewoners van Schalkhaar heeft juist uitgewezen dat behoud van het pand en het behoud van de cultuurhistorische waarde de boventoon voert. De rapportage waaruit blijkt dat het waardevolle pand niet kan worden behouden wordt graag tegemoet gezien. Bij het behoud van cultuurhistorische panden binnen een gemeente kan aan een kostenaspect en de persoonlijke mening van een lid van de klankbordgroep geen doorslaggevend betekenis worden toegekend. Uit de verklaring van de aannemer blijkt dat renovatie mogelijk is en kostentechnisch vergelijkbaar is met nieuwbouw, waarbij renovatie prevaleert boven sloop en nieuwbouw.

i) *Sloop Oerdijk 34*

Gelet op de samenhang met de omliggende panden, de bijzondere geschiedenis van het pand nummer 34 en het feit dat het een van de weinige woningen is die door Deventer architect A. Vosman is ontworpen, moet worden geconstateerd dat het pand op nummer 34 uniek is en dat aan dit pand vanuit cultuurhistorisch oogpunt dusdanig veel waarde te worden toegekend dat ook het pand niet mag worden gesloopt.

j) *Nieuw te bouwen woningen*

De uitstraling van de nieuw te bouwen woningen blijft in raadselen gehuld. Er wordt verwezen naar algemene plaatjes hoe zo ongeveer zou moeten worden. Er is door Woningstichting De Marken verklaard dat de woningen niet hoger worden dan de huidige aanwezige bebouwing. Nu blijkt dat alle woningen maximaal 9 meter hoog mogen worden. Daarmee wordt afgeweken van de toezegging en wordt de hoogte van de huidige aanwezige bebouwing aanzienlijk overschreden. Woningen met een nokhoogte van 9 meter zijn niet passend in dit deel van Schalkhaar en zeker ook niet wenselijk op deze locatie.

Het is niet aannemelijk dat in deze fase van de ontwikkeling er nog geen beeld is van de te bouwen woningen. Door het gebrek aan openheid van zaken ontstaat een uitermate geheimzinnige sfeer. Het beeld ontstaat dat er het één wordt gezegd zegt maar het andere wordt gedaan.

Het is dan ook niet onwaarschijnlijk of ondenkbeeldig dat het voornemen van één laagse woningen wordt losgelaten en de hoogte van de te bouwen woningen ineens toch 9 meter hoog blijkt te zijn en dat het woon- en leefgenot van omwonenden drastisch wordt verstoord.

k) *Aanwezige bedrijven*

Ten aanzien van de aanwezige bedrijven is door Woningstichting De Marken uitgesproken dat een voorwaarde voor de herontwikkeling is dat beide bedrijven binnen het dorp Schalkhaar worden geherhuisvest. Navraag heeft uitgewezen dat zij niet geherhuisvest worden doch dat Woningstichting De Marken de einddatum van de huurovereenkomst afwacht en dat zij het pand zullen moeten verlaten. Er is geen alternatief geboden. Ook de harde toezegging dat beide bedrijven tot de herhuisvesting in de panden mochten blijven ondernemen, wordt niet nagekomen.

De bedrijven leveren een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid in Schalkhaar. Binnen Schalkhaar worden steeds meer bedrijfspanden omgebouwd naar woningen, waardoor Schalkhaar een doods dorp begint te worden. Dit gaan ten koste van de leefbaarheid in Schalkhaar en moeten worden gezien als ongewenste ontwikkelingen.

l) *Flora en fauna*

Er zou geen verblijfplaats van een steenmarter zijn aangetroffen. Dit is niet juist. Op de bovenverdieping van het pand aan de Oerdijk 36 is wel degelijk sprake van een verblijfplaats van een steenmarter. Door het slopen van het pand wordt de verblijfplaats van de steenmarter verwijderd en daarmee aangetast.

Daarnaast wordt er geen aandacht besteed aan aanwezige soorten in de nabije omgeving. Zo zoeken egels, mussen, bijen en hommels een veilige verblijfplaats in de omgeving.

Jarenlange bijdragen en investeringen voor het verbeteren van de verblijfsmogelijkheden voor deze soorten beginnen eindelijk hun vruchten af te werpen. De sloopactiviteiten leiden ertoe dat de met veel zorg gecreëerde mogelijkheden worden verstoord.

m) *Stikstof*

Er is onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie ten opzichte van een Natura-2000 gebied. Er wordt echter geen rekening gehouden met de omgeving van de locatie, waar landbouw en verkeer zorgen voor veel stikstofuitstoot. Ook hier leidt de stikstofuitstoot tot een verzuring van de gronden in de directe omgeving. Dit heeft tot gevolg dat gronden niet gebruikt kunnen worden voor het verbouwen van groenten, dat de aanwezige fruitbomen en de toegenomen biodiversiteit in negatieve zin zullen worden aangetast.

Het zou woningstichting De Marken sieren als zij een effectieve bijdrage levert aan het reduceren van de stikstofuitstoot door geen panden te slopen en de nog te bouwen woningen te voorzien van groene daken.

n) *CO₂-uitstoot*

Naast de stikstofreductie dient bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties veel aandacht te worden geschonken aan CO₂-reductie. De bouw- en vastgoedsector dient hieraan ook een bijdrage te leveren. Dit kan bijvoorbeeld door bestaande bouw te renoveren en niet te slopen. Er is op geen enkele wijze aandacht besteed aan CO₂-uitstoot en de wijze waarop deze uitstoot dient te worden gereduceerd.

o) *Participatie*

Het aantal leden dat deel mag nemen aan de klankbordgroep wordt strikt beperkt tot twee omwonenden. Toe treden kon alleen bij de eerste informatiebijeenkomst en de wens om alsnog toe te treden wordt niet ingewilligd. Daarnaast is Woningstichting niet bereid om daadwerkelijk een gesprek te voeren met de direct aanwonenden. Ook is verzuimd om alle aanwonenden te informeren over de sloopplannen van nummer 36. Tijdens de informatiebijeenkomst in mei 2024 is toegezegd dat een inventarisatie van de omliggende woningen zal worden gedaan, zodat duidelijk is welke schade eventueel ontstaat door de werkzaamheden. Tot op heden is met geen enkele aanwonende hier een gesprek over gevoerd of een inventarisatie uitgevoerd. Het is niet mogelijk om in gesprek te treden over bijvoorbeeld de plannen, de gevolgen voor de omgeving, de tijden waarop bouwwerkzaamheden plaatsvinden, schade als gevolg van de werkzaamheden aan onze eigen woning, het behouden van de biodiversiteit, omdat iedereen het vertrouwen moet hebben dat het wel goed komt.

Participatie is voor Woningstichting De Marken niet meer dan een vinkje dat gezet moet worden, omdat het wettelijk verplicht is. Daadwerkelijk het gesprek aangaan om in gezamenlijk overleg aandachtspunten te bespreken en ontwikkelingen met aanwonenden te bespreken, behoort niet tot de mogelijkheden. Dientengevolge is de participatie een wassen neus en wordt ook niet voldaan aan dit criterium.

Van een bestuursorgaan mag worden verwacht dat zij beoordeeld of is voldaan aan het criterium van voldoende participatie. Uit de publicatie blijkt echter dat aan deze vergewisplicht niet is voldaan.

p) *Veiligheid*

De woning aan de achterzijde van het pand nummer 36 wordt al geruime tijd niet meer bewoond. Hier bevinden zich soms onbekende personen bevinden en dat is onveilig. Er zijn geen voorzieningen getroffen om het betreden van deze tuin te voorkomen, waardoor een onveilige situatie in stand wordt gehouden. Als alles is verlaten neemt de onveiligheid en de aanwezigheid van ongewenste personen toe. Vooralsnog is op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt op welke wijze de leefbaarheid en veiligheid gewaarborgd wordt.

q) *Omgang met andere belangen*

In de afgelopen jaren zijn meerdere overlastmeldingen gedaan bij Woningstichting De Marken, welke tot op heden niet zijn opgelost. In de zienswijze worden meerdere hiervan beschreven. Door niet in gesprek te gaan met omwonenden, zich niet te houden aan de door haar gedane toezeggingen en door haar houding ten aanzien van het woongenot en de privacy van haar burens, moet worden vastgesteld dat Woningstichting De Marken een uitermate onbetrouwbare partij is met weinig tot geen respect voor de belangen van anderen.

Beantwoording:

a) *Bevoegdheid bestuursorgaan*

In het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarin de bevoegdheid tot het vaststellen van (een wijziging van) het omgevingsplan is gedelegeerd aan het college. In onderdeel c van dit besluit is als categorie opgenomen (kort samengevat) "*nieuwe ontwikkelingen waarop het adviesrecht van de raad niet van toepassing is*". Uit de "*Lijst van gevallen waarvoor bindend advies van de raad vereist is*" (onderdeel B1, punt 5) blijkt dat advies vereist is in gevallen als de activiteit in strijd is met door de raad vastgesteld beleid voor het bouwen van 1 of meer woningen op plekken waar dit tot nu toe niet is toegestaan.

Daarnaast zijn twee algemene voorwaarden van toepassing:

- o Het college vraagt ook om een bindend advies bij – naar haar oordeel – aangevraagde activiteiten die politiek gevoelig liggen en/of maatschappelijke onrust kunnen veroorzaken.
- o Alle categorieën activiteiten die in strijd zijn met de Omgevingsvisie gaan altijd voor adviesrecht naar de raad.

In voorliggend geval is ons college het bevoegd gezag omdat het hier gaat om het bouwen van meerdere woningen op een plek waar het nu niet is toegestaan maar wel in overeenstemming is met de omgevingsvisie (stedelijk wonen waar een toename van wonen ook mogelijk is). De opvatting is daarnaast dat er ook geen sprake van is dat het planvoornemen politiek gevoelig ligt en/of maatschappelijke onrust veroorzaakt. Er is daarom geen sprake van adviesrecht van de raad, en daarmee is er wel sprake van delegatie aan ons college. Ons college is dus bevoegd om dit TAM-omgevingsplan vast te stellen.

b) *Wijze van publicatie*

Met een TAM-omgevingsplan wordt gemeenten de mogelijkheid geboden een omgevingsplan op basis van de techniek van de Wro (namelijk RO Standaarden 2012) te maken en te publiceren via Ruimtelijkeplannen.nl. De publicatie van een TAM-omgevingsplan volgt dezelfde route als een bestemmingsplan onder de Wro: een TAM-omgevingsplan wordt aan Ruimtelijkeplannen.nl verstrekt en worden van daaruit doorgeleid (binnen enkele uren) naar het Omgevingsloket (DSO). Wij kunnen ons voorstellen dat dit verwarrend kan overkomen maar in juridische zin is de juiste werkwijze toegepast.

c) *Niet alle documenten gepubliceerd*

De hier aangehaalde tekening betreft een inrichtingstekening die wij als gemeente hebben ontvangen ter toetsing van de aspecten van de openbare ruimte. Dat document maakt geen onderdeel uit van de wijziging omgevingsplan en is daarom dus ook niet gepubliceerd. Om die reden is er ook geen sprake van handelen in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan is verzocht

om de bij de aanvraag behorende tekeningen. In antwoord hierop is daarom verwezen naar dit ontwerp TAM-omgevingsplan en het tegelijkertijd ter inzage liggende beeldkwaliteitsplan.

d) *Vigerend bestemmingsplan Oerdijk 36*

In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft is er geen sprake van illegaal handelen. In 1984 is door de voormalige gemeente Diepenveen bouwvergunning verleend voor het verbouwen van de bovenverdieping tot drie wooneenheden. Dit is in de bestemmingsplannen die na die tijd zijn vastgesteld ten onrechte niet opgenomen. Om dergelijke rechten wel te respecteren is in het bestemmingsplan een overgangsbepaling opgenomen, in dit geval artikel 287.2.1 van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C: *het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.*

e) *Leefbaarheid Schalkhaar*

Wij zijn met reclamant eens dat bedrijven en dan vooral winkels een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid in het centrum van Schalkhaar. Momenteel wordt een Horeca- en Detailhandelsvisie opgesteld door de gemeente waarin ook aandacht is voor het centrum van Schalkhaar. Ten aanzien van het voorzieningenaanbod wordt geconstateerd dat er sprake is van onvoldoende samenhang en dat het ontbreekt aan clustering. De nu aanwezige bedrijvigheid in het besluitgebied ligt in dat kader redelijk excentrisch. Het is de bedoeling dat onderzocht gaat worden of hierin verbetering mogelijk is. Dit is ook belangrijk voor de toekomstbestendigheid van het dorpscentrum. Een verplaatsing van de bedrijven uit dit besluitgebied naar een meer logische locatie in het centrum kan daar een bijdrage aan leveren. Het is echter wel aan de bedrijven/winkels zelf om dit te realiseren. Het beoogde woonprogramma is gericht op de doelgroep senioren maar is ook geschikt voor een mix van verschillende doelgroepen zoals starters op de arbeidsmarkt, senioren of kleine huishoudens. De planontwikkeling focust zich op 1- en 2-persoonshuishoudens. Het plan richt zich dus niet alleen maar op senioren. Daarnaast is het bouwen van seniorenwoningen cruciaal voor doorstroming op de woningmarkt, omdat dit de verhuisketens van ouderen in gang zet, waardoor gezins- en starterswoningen vrijkomen. Wij onderschrijven daarom niet dat Schalkhaar een bejaardendorp wordt.

f) *Archeologische waarde*

Er heeft een toetsing plaatsgevonden aan dit beleidskader. Het te verstoren oppervlak betreft 199 m². Het is echter aannemelijk dat de omvang van de ingrepen nog kan wijzigen, gezien bijvoorbeeld de ontgraving voor de riolering nog niet is meegenomen. Als het ontwerp definitief is, dient opnieuw te worden gekeken of aan een meldingsplicht of onderzoeksplicht moet worden voldaan. Het is dus correct dat er geen archeologisch veldonderzoek is uitgevoerd. Vanwege het ontbreken van een definitief ontwerp zijn de consequenties van het plan voor het thema archeologie nog onduidelijk. Daarnaast zorgt de nog aanwezige bebouwing er ook voor dat veldwerk ter plaatse niet goed mogelijk is. Voorafgaand aan de uitvoering dient het plan vrijgegeven te worden voor het thema archeologie. Voor de voorgenomen wijziging in dit TAM-IMRO-plan vormt een latere toetsing op archeologie geen belemmering.

g) *TAM-IMRO*

TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Bijvoorbeeld als publiceren via het DSO nog problemen geeft, of indien de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt of indien te weinig tijd rest voor de gemeente om het planproces goed te beproeven. Met TAM-IMRO kan toch het omgevingsplan gewijzigd worden.

TAM-IMRO is onder andere bedoeld voor gebiedsontwikkeling. Dat is vaak tijd kritisch en moet na inwerkingtreding van de wet wel blijven kunnen plaatsvinden. Hierbij gaat het niet alleen om 'grote' ontwikkelingen, maar ook om kleinere waarbij een plan nog niet 100% is uitgewerkt of waarbij een 'bestemming' gewijzigd moet worden. Het gebruik van TAM-IMRO staat open voor alle gemeenten. De juridische borging voor TAM-IMRO is artikel 11 van het Besluit elektronische publicaties. Hier is geen toestemming voor nodig dan wel onderbouwing voor de keuze hiervoor.

h) *Sloop Oerdijk 36*

De twee panden, zowel Oerdijk 34 als Oerdijk 36, zijn niet aangewezen als monument. Gelet hierop zijn ze niet wettelijk beschermd tegen sloop. Als de eigenaar een sloopmelding indient, is er voor ons geen instrument om sloop tegen te gaan.

Bij de planontwikkeling voor de locatie is een analyse gemaakt van het bestaande vastgoed. De eigenaar is gevraagd om na te denken over varianten waarbij de bestaande bebouwing behouden blijft. Dit omdat het belangrijk is dat de cultuurhistorische waarde van de bestaande bebouwing wordt meegewogen in de afweging. In de planvorming is een afweging gemaakt tussen technische staat van de panden, cultuurhistorische waarde en programmatische haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling, ook met oog op de betaalbaarheid van de woningen. Oerdijk 36 betreft het oude dorpscafé, dat cultuurhistorische waarde bezit als ontmoetingsplek voor het dorp, met een sterke link met de plaatselijke voetbalvereniging. De cultuurhistorische waarde zit hem niet alleen in de verschijningsvorm, maar vooral ook in de algemeen cultuurhistorische/ sociaal-maatschappelijke waarde van het gebouw. Dat is niet te vervangen door nieuwbouw. Uit een analyse van de oude tekeningen blijkt dat de voorgevel de meest waardevolle gevel is. De zijgevel huisvestte vroeger een serre die in de loop der jaren is gesloopt. Daarmee is de huidige zijgevel niet bijzonder waardevol. Dat geldt ook voor de latere aanbouwen aan de achterzijde. Omdat de voorgevel der mate veel architectonische details kent, wordt reconstructie en dus sloop van deze gevel niet wenselijk geacht. Te meer ook het pand zoals gezegd algemeen cultuurhistorische/ sociaal-maatschappelijke waarde bezit voor het dorp. Vroeger werden hier feesten, partijen en andere festiviteiten georganiseerd die betekenis hadden voor de gemeenschap. Ook was het café het thuishonk van de plaatselijke voetbalvereniging. Daarmee is dit pand met in het bijzonder de voorgevel behoudenswaardig.

Het behoud van het gehele pand was in eerste instantie ook de bedoeling. Dit bleek na nader onderzoek niet haalbaar. Dit onderzoek maakt geen onderdeel uit van het wijzigingsbesluit. Wij zijn het met reclamant eens dat de uitkomsten onderdeel dienen te zijn van het wijzigingsbesluit. Het wijzigingsbesluit wordt hierop aangepast. De klankbordgroep fungeert als klankbord van de initiatiefnemer. Wij geven aan het advies van de klankbordgroep geen doorslaggevende betekenis.

i) *Sloop Oerdijk 34*

Oerdijk 34 betreft een vroeg naoorlogs woonhuis in de stijl van de Delftse School. Hoewel dit pandje architectonisch gezien interessant is, zijn er van dit type huizen meer woningen gebouwd in Schalkhaar. Daarmee is de woning niet uniek. In de afweging die is gemaakt met oog op de wens voor betaalbare inbreiding, voldoende parkeergelegenheid en een ruimtelijk aanvaardbare programmadruck, is de keuze gemaakt om dit pand te slopen.

j) *Nieuw te bouwen woningen*

Het omgevingsplan vormt in dit geval het kader voor de planontwikkeling met regels voor het gebruik en de inrichting van de fysieke leefomgeving. Hierin verschilt het van een omgevingsvergunning wat een toestemming is om een activiteit uit te voeren. Dit maakt dat in het omgevingsplan in combinatie met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan nog afbeeldingen van algemene strekking zijn opgenomen. Bij een aanvraag omgevingsvergunning vindt de toetsing aan de regels en de beeldkwaliteit plaats en dan zal de planvorming precies moeten worden geduïd.

In het omgevingsplan is een bouwhoogte van 9 meter voor de woning (hoofdgebouw) opgenomen. In de omgeving van het besluitgebied is de maximaal toegestane bouwhoogte voor woningen variërend tussen 6 meter en 9 meter. In het besluitgebied zelf is de toegestane bouwhoogte in het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C maximaal 9 meter. Gelet daarop achten wij een bouwhoogte van maximaal 9 meter voor de nieuwe woningen in het besluitgebied als passend in de omgeving. Er wordt aangesloten bij het heersende bebouwingsbeeld. Voor woningen van één bouwlaag met kap is gelet op de eisen vanuit bijvoorbeeld het Besluit bouwwerken leefomgeving een dergelijke maatvoering ook nodig. Er is geenszins sprake van een drastische verstoring van het woon- en leefgenot.

k) *Aanwezige bedrijven*

De herhuisvesting van de bestaande bedrijven staat los van deze wijziging omgevingsplanprocedure. Dit aspect gaat namelijk niet over het plan zelf, maar over de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in de procedure tegen een wijziging omgevingsplan niet aan de orde komen.

Volledigheidshalve wordt hier nog over opgemerkt dat de bedrijven met de woningcorporatie een commercieel contract hebben inhoudende een overeenkomst voor de huur van zakelijke ruimtes, niet voor sociale huurwoningen. In tegenstelling tot een sociaal contract (bij sociale huurwoningen) is de woningcorporatie niet verplicht om voor herhuisvesting te zorgen. De woningcorporatie heeft zich ingespannen, in samenwerking met een makelaar, om hiervoor te zorgen en hierbij te helpen. De bal voor herhuisvesting ligt echter bij de bedrijven zelf. Voor de beantwoording van de zienswijze over leefbaarheid wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1 onder e is gesteld.

l) *Flora en fauna*

Slechts het horen van geluiden waarvan het aannemelijk zou zijn dat die afkomstig zijn van een steenmarter is onvoldoende om ervan uit te gaan dat er ook sprake is van een verblijfplaats. Bovendien heeft het nadere onderzoek naar de steenmarter aangetoond dat in een periode van bijna twee maanden deze zich slechts eenmaal heeft laten zien. In het geval er een verblijfplaats van een steenmarter zou zijn dan had deze zich wel vaker dan één keer laten zien. Gelet hierop is het niet aannemelijk dat er in het pand aan de Oerdijk 36 een verblijfplaats van een steenmarter bevindt.

Met betrekking tot de aandacht voor soorten in de omgeving wordt opgemerkt dat we ons kunnen voorstellen dat het een onwenselijke situatie is. Er wordt echter geen overtreding begaan. Bovendien zijn niet alle genoemde soorten ook beschermde soorten. De nieuwbouw wordt op een natuurinclusieve manier gebouwd, dit is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, om de biodiversiteit te verhogen. De vermeend beschreven onwenselijke situatie zal hierdoor van tijdelijke aard zijn.

m) *Stikstof*

Een onderzoek naar de stikstofdepositie is verplicht om te bepalen of de stikstofuitstoot van het voorgenomen project significante negatieve effecten kan hebben op kwetsbare natuur in een Natura 2000-gebied. Voor andere gebieden dan Natura 2000-gebieden is dit dus niet verplicht en kunnen wij daar ook geen uitvoering aan geven.

Het reduceren van stikstofuitstoot door De Marken en de nieuwe woningen te voorzien van groene daken staat los van deze wijziging omgevingsplanprocedure. Deze aspecten gaan namelijk niet over het plan zelf, maar over de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in de procedure tegen een wijziging omgevingsplan niet aan de orde komen.

n) *CO₂-uitstoot*

In paragraaf 5.7 van de motivering wijzigingsbesluit is toegelicht dat het plan niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Voor CO₂ bestaan geen wettelijke kaders in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Door de herontwikkeling van het besluitgebied, waarbij gasgestookte woningen worden vervangen door gasloze woningen, is er echter sprake van een positief effect op de uitstoot van CO₂. Gelet op de beperkte toename aan verkeersbewegingen stellen wij ons ook op het standpunt dat de toename van de verkeersbewegingen niet leidt een onaanvaardbare toename van CO₂-emissies. Daarnaast is in de motivering wijzigingsbesluit rekening gehouden met nog andere duurzaamheidsaspecten die van invloed zijn op de CO₂-uitstoot. Ook bevat het Besluit bouwwerken leefomgeving eisen waaraan getoetst moet worden bij de vergunningverlening.

o) *Participatie*

In de toelichting bij het Omgevingsbesluit is verwoord wat onder participatie wordt verstaan: *“Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit” (Stb. 2018, 290, p. 134).*

Bij het vaststellen van een omgevingsplan gelden de eisen van de kennisgevingsplicht en de motiveringsplicht. Er is op 15 mei 2024 een kennisgeving in het Gemeenteblad gepubliceerd. In de motivering wijzigingsbesluit is het participatieproces en de wijze waarop er invulling is gegeven aan het toepassen van participatiebeleid van de gemeente Deventer ‘Participatie bij Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma en Omgevingsplan’ (conform artikel 10.2 Omgevingsbesluit) aangegeven. Beschreven staat hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn en wat de resultaten daarvan zijn.

Uit het participatiebeleid volgt niet dat een bepaalde vorm van participatie voorafgaand aan de totstandkoming van een omgevingsplan moet worden verricht. Het gaat om maatwerk. In dit

participatietraject zijn de omwonenden in 2024 uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen. Daarbij was ruimte voor inbreng. Ook is een klankbordgroep ingesteld. De wijze waarop dit plaatsvindt is aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft een participatieplanning opgesteld (dat als bijlage bij de motivering wijzigingsbesluit is opgenomen), waarin diverse participatiemomenten zijn opgenomen. Op zijn website plaatst de initiatiefnemer de verslagen en de brochures. Voor een volledige weergave wordt verwezen naar de participatieverslagen, die onderdeel uitmaken van de motivering wijzigingsbesluit. De initiatiefnemer is altijd bereikbaar voor het voeren van een gesprek met omwonenden. Dat hij hier niet toe bereid is, is ons niet gebleken. Het houden van inventarisatie van de omliggende woningen zal nog worden gedaan door de initiatiefnemer. In de planvorming is het daar nu nog te vroeg voor. Dat de participatie tot een ander resultaat heeft geleid dan dat reclamant wenst, betekent niet dat er sprake is van onvoldoende participatie.

p) Veiligheid

Dit punt heeft geen relatie met de wijziging van het omgevingsplan, dat voorziet in de realisatie van 6 sociale en 4 middeldure huurwoningen met bijhorende voorzieningen als een collectieve binnenplaats en parkeerplaatsen. Om die reden wordt er, op deze plek, niet nader ingegaan op dit punt.

q) Omgang met andere belangen

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.1 onder p is gesteld.

Conclusie:

Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze door in paragraaf 5.1.2 van het wijzigingsbesluit een nadere toelichting op te nemen over het gedeeltelijk slopen van het pand Oerdijk 36. Tevens de memo Revitalisering Oerdijk 36 Schalkhaar inclusief bijlage op te nemen als bijlage bij het motiveringsbesluit.

2.2 Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze:

a) Toegankelijkheid kavel

Door de geplande nieuwbouw en inrichting van het projectgebied wordt de toegankelijkheid van de eigen kavel sterk beperkt. Wij kunnen nu bijvoorbeeld onze camper stallen op eigen erf. Dat kan niet meer als de geplande inrichting van dit project doorgaat. Er wordt samen met De Marken gezocht naar een oplossing hiervoor. Omdat nog niet wordt beschikt over de inrichting van het gebied en de formele nieuwbouwtekeningen, zijn de exacte gevolgen voor bereikbaarheid van de eigen kavel in de nieuwe situatie niet duidelijk en daardoor onzeker.

b) Rooilijn nieuw te bouwen woning Oerdijk 34

Op een tekening staat de nieuwe woning aan de Oerdijk 34 veel dichters naar de Oerdijk dan de huidige nog te amoveren woning. Tijdens de voorlichtingsavond stond deze nog getekend op dezelfde rooilijn als de huidige woning. In de nieuwe situatie dichters naar de Oerdijk bouwen zou betekenen dat de huidige lintbebouwing wordt doorbroken.

Beantwoording:

a) Toegankelijkheid kavel

Door de geplande nieuwbouw en inrichting verandert er niks aan de eigendomsgrenzen. In de huidige situatie kan echter de achterzijde van het eigen perceel worden bereikt door gebruik te maken van de gronden van de initiatiefnemer. Er zijn geen rechten hiertoe maar dit vindt plaats uit coulance. Er is vanuit de initiatiefnemer een aanbod gedaan om de 1 meter te verkopen zodat de oprit kan worden verbreed. Hierdoor ontstaat wel meer stallingsruimte maar kan dan nog steeds niet de achterzijde worden bereikt. Een ander aangedragen oplossing is om aan de achterzijde een in- en uitrit te creëren dat uitkomt op het nieuwe parkeerterrein. In de Verordening fysieke leefomgeving is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken naar de weg (artikel 8.1.2 lid 1 onder a). In artikel 8.1.2 lid 2 zijn de beoordelingsregels als volgt omschreven:

De omgevingsvergunning kan worden geweigerd of onder voorschriften worden verleend:

- a. in het belang van de bruikbaarheid van de weg;*
- b. indien de uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of anderszins in het belang van het veilig en doelmatig gebruik van de weg;*
- c. ter bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;*
- d. ter bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente;*
- e. indien er al sprake is van een andere uitweg van het betreffende perceel;*
- f. ter bescherming van de waterhuishouding.*

Als deze voorwaarden worden beoordeeld dan wordt gekomen tot het volgende oordeel. De nieuwe uitweg gaat niet ten koste van de bruikbaarheid van de weg (a). De nieuwe uitweg gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats of het veilig en doelmatig gebruik van de weg. De verkeersveiligheid is niet in het geding (b). Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren, de uitweg zorgt niet voor een aantasting van het uiterlijk aanzien van de omgeving (c). De uitweg heeft geen invloed op groenvoorzieningen in de gemeente (d). Er is al sprake van een andere uitweg van het perceel, deze is immers gelegen direct aan de Oerdijk. In onderhavig geval zorgen de uitkomsten van de overige voorwaarden ervoor dat er geen bezwaren zijn tegen een tweede uitweg (e). De uitweg heeft geen invloed op de waterhuishouding (f).

Een tweede oprit aan de Oerdijk wordt als niet bezwaarlijk gezien. Om deze twee inrit te realiseren dient na realisatie van het voorgenomen plan dus een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

b) Rooilijn nieuw te bouwen woning Oerdijk 34

De mogelijkheden die zijn weergegeven op de verbeelding zijn leidend voor de positie van de nieuw te bouwen woningen. Op de verbeelding is geen sprake van een positie veel dichter naar de Oerdijk dan in de huidige situatie. Er wordt zeer waarschijnlijk gedoeld op een inrichtingstekening die door de initiatiefnemer aan reclamant is getoond waarop deze woningen foutief waren ingetekend.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.