

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Nota van Uitgangspunten en anterieure overeenkomst Oerdijk 34-36

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 17-12-2024
Notanummer	: 2024-588
Datum	: 17-12-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: NvU Oerdijk 34-36 december 2024.pdf

Parafering

16-09-2024: Wethouder16-09-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling11-12-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling10-12-2024: Wethouder

Agendering

* 11-12-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

17-12-2024

B & W d.d.: 17-12-2024

Besluit

1. De Nota van Uitgangspunten Oerdijk 34-36 Schalkhaar vast te stellen
2. De anterieure overeenkomst ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Oerdijk 34-36 aan te gaan

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst.

Inleiding

Op 24 oktober 2023 heeft uw college besloten de intentieovereenkomst voor de planontwikkeling aan de Oerdijk 34-36 te Schalkhaar met initiatiefnemer en eigenaar woningstichting De Marken aan te gaan. Het gebied heeft nu 4 verouderde sociale huurwoningen en 2 winkelpanden. De Marken is voornemens om op dit perceel in de toekomst 6 sociale en 4 middeldure huurwoningen te gaan realiseren. Op 21 mei 2024 was er een informatiebijeenkomst van De Marken voor de huidige huurders van de woningen Oerdijk 34-36 (woningen en bedrijfsruimten), directe omwonenden van de Oerdijk 34-36 en overige belanghebbenden. Er waren ongeveer 35-40 buurtbewoners aanwezig.

De gemeente heeft de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling opgesteld, welke zijn opgenomen in een Nota van Uitgangspunten. Hiermee wordt de intentiefase, de fase waar de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt getoetst, afgesloten. Voor zowel de gemeente als initiatiefnemer ligt er een gedegen plan. Dit plan dient verder uitgewerkt te worden door de initiatiefnemer.

Voor deze ontwikkeling moet een planologische procedure gevolgd worden, in dit geval een TAM-omgevingsplan. Onderzoeken die hiervoor nodig zijn, moeten worden uitgevoerd en beoordeeld. Hiervoor is een anterieure overeenkomst (AOK)

opgesteld. Daarin staan onder meer afspraken over de plankosten, de nadeelcompensatie (planschade) en het vervolgtraject. Met het aangaan van de AOK wordt de fase gestart om te komen tot die planologische procedure. Er is een plan gemaakt dat uitgaat van behoud van de voorgevel van het pand Oerdijk 36 en sloop van de overige bebouwing en voorziet in de realisatie van 6 sociale huurwoningen en 4 middeldure huurwoningen. De Marken wordt na oplevering van de woningen ook de verhuurder.

Ter besluitvorming ligt nu de Nota van Uitgangspunten voor en vervolgens de AOK.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Door de realisatie moet de ontwikkeling een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Schalkhaar binnen de gemeente Deventer.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer 2019;
- * Gemeentewet;
- * Omgevingswet;
- * Algemene wet bestuursrecht;
- * (Tijdelijk) omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C'
- * Omgevingsverordening Overijssel 2017;
- * De intentieovereenkomst met betrekking tot het plan (nota 2023-886).

Betrokken partijen en participatie

Omwonenden

De initiatiefnemer heeft een participatieplan opgesteld, deze voldoet aan de gemeentelijke eisen voor participatie. In dit participatieplan is aangegeven wanneer en met welke omwonenden participatie plaatsvindt. Van de participatiemomenten wordt een verslag opgesteld.

Op 21 mei 2024 was er een informatiebijeenkomst van De Marken voor de huidige huurders van de woningen Oerdijk 34-36 (woningen en bedrijfsruimten), directe omwonenden van de Oerdijk 34-36 en overige belanghebbenden. De projectleider vanuit de gemeente was aanwezig bij deze informatieavond. Er waren ongeveer 35-40 buurtbewoners aanwezig. De projectmanager vastgoed van De Marken gaf een toelichting over de beoogde nieuwbouwplannen, het proces en de vervolgstappen. Na het plenaire deel was de mogelijkheid tot informeel gesprek / vragen stellen en reactie te kunnen geven.

De avond verliep in goede sfeer. De vragen gingen o.a. over de detailhandel die verdwijnt en over de uitvoering (of er geheid moet worden, bouwverkeer en werktijden van aannemers). Voor het uithuistraject met de huurders van de woningen en bedrijven zijn overigens al contacten gelegd en gesprekken gevoerd in 2023. Er is verslag opgesteld van de avond. Deze is, samen met de getoonde presentatie, op de website van De Marken geplaatst. De Marken richt o.a. een klankbordgroep op om met deze groep periodiek te klankborden om te weten wat er speelt op welk moment in de procedure.

Tijdens de informatieavond van 21 mei zijn omwonenden opgeroepen om bij interesse deel te nemen in de klankbordgroep en dit aan te geven bij een medewerker (die avond aanwezig) of aan te melden via de website van De Marken.

De Marken betreft omwonenden op meerdere momenten. Dit vindt plaats via bijeenkomsten, website etc.. Wanneer ze verder zijn in het proces en er een ontwerp bekend is, gaat De Marken de ontwerpen tonen.

Verhuur nieuwe woningen

Wanneer de woningen nagenoeg gereed zijn, zal het verhuurtraject worden opgestart. De woningen worden dan gepubliceerd op de website van Woonkeus Stedendriehoek.

Provincie / waterschap

Gelet op de omvang van de ontwikkeling (minder dan 12 woningen) is geen vooroverleg met de provincie benodigd.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta zal bij de planologische procedure, aan de hand van de digitale watertoets, geïnformeerd worden over de planvorming.

Toelichting op participatiebeleid

De Marken is als initiatiefnemer verantwoordelijk voor de participatie door belanghebbenden en omwonenden. Voor de uitvoering van de participatie is het gemeentelijk Participatiebeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen leidraad geweest voor De Marken. Hier is participatie op het niveau van raadplegen, adviseren en informeren ingezet. Initiatiefnemer-eigenaar heeft medio mei '24 de bewoners in de directe omgeving geïnformeerd over het haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijke ontwikkeling. De opkomst was goed, ca. 35 a 40 buurtbewoners waren aanwezig. De presentatie die is gegeven, is op de website van De Marken geplaatst (www.demarken.nl), samen met een verslag van de bijeenkomst. Sowieso betreft De Marken omwonenden op meerdere momenten. Dit vindt plaats via bijeenkomsten, website etc.. Wanneer ze verder zijn in het proces en er een ontwerp bekend is, gaat De Marken de ontwerpen tonen. Ook richt De Marken een klankbordgroep op om met deze groep periodiek te klankborden om te weten wat er speelt op welk moment in de procedure. Tijdens de informatieavond van 21 mei zijn omwonenden opgeroepen om bij interesse deel te nemen in de klankbordgroep en dit aan te geven bij een medewerker (die avond aanwezig) of aan te melden via de website van De Marken.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1:

De behoefte aan woonruimte is groot. Bij herontwikkeling is de wens om meer woningen te bouwen, passend bij de marktontwikkelingen en voldoende aan de nieuwe bouw- en duurzaamheidseisen. Het toevoegen van woningen voldoet aan die behoefte. Het plan voorziet in de realisatie van 6 sociale huurwoningen en 4 middeldure huurwoningen.

De Nota van Uitgangspunten sluit aan bij de Omgevingsvisie, het bundelt de ambities uit de Omgevingsvisie met het huidige beleid en de ambitie voor een duurzame leefomgeving en mobiliteit. De technische staat van de huidige panden is slecht. Het pand aan de Oerdijk 36 heeft een sterke algemeen cultuurhistorische waarde, die samenhangt met de herinneringswaarde van het pand. Echter het bestaande pand vertoont veel bouwtechnische gebreken. Om het pand toekomstbestendig te revitaliseren zal er zeer rigoureuus moeten worden ingegrepen, de hiermee gepaard gaande kosten zullen onevenredig hoog zijn (vergelijkbaar met nieuwbouw). Om die reden kon niet vast worden gehouden aan het oorspronkelijke uitgangspunt om alle waardevolle elementen van het pand te behouden. Randvoorwaarde is nu om de voorgevel te behouden, wat is vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. Gelet op de karakteristieke lintbebouwing wordt op de locatie van nummer 34 voorzien in nieuwbouw passend bij deze lintbebouwing. De woningen achter op het erf worden benaderd als achtererf van de

lintbebouwing.

Op twee parkeerplaatsen na wordt het parkeren op eigen terrein gerealiseerd. Aan de hand van een parkeeronderzoek is aangetoond dat de extra auto's, buiten het plangebied, geen probleem zijn voor de parkeerdruk in de omgeving.

Voor de beeldkwaliteitseisen wordt aangesloten bij de criteria "Lintbebouwing" uit de welstandsnota. In de Nota van Uitgangspunten zijn aanvullend een aantal uitgangspunten specifiek voor deze locatie opgenomen.

De planvorming dient daarnaast duurzaam te worden uitgewerkt. Onderdeel hiervan is een klimaatadaptieve inrichting van het plangebied, denk hierbij aan het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte (regenwater niet naar de riolering afvoeren, maar in de bodem vast te houden). Daarnaast liggen er opgaven op het vlak van biodiversiteit (natuur inclusief) en energie.

Besluitpunt 2:

In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen, alsmede zijn daar risico's afgedekt. Op basis van de overeenkomst zal de ontwikkelende partij een ruimtelijk passend plan ontwikkelen.

In de anterieure overeenkomst zijn naast de standaard onderdelen afspraken gemaakt over:

- * het woonprogramma;
- * parkeren;
- * overdracht openbare ruimte naar de gemeente.

Financiële consequenties en dekking

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal en de nadeelcompensatie (voorheen planschade) te regelen. Deze (ambtelijke) kosten (kunnen) worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst. Alle kosten komen zodoende voor rekening van de initiatiefnemer. De toekomstige openbare ruimte wordt door de initiatiefnemer aangelegd volgens het programma van eisen van de gemeente, en gaat na akkoord van de Beheergroep, 'om niet' over in eigendom naar de gemeente. De kosten voor het beheer en onderhoud van de toekomstige openbare ruimte lopen mee in de systematiek van 'areaal accres' binnen het programma Leefomgeving.

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 Gemeentebled en op de website geplaatst.

Aanpak en uitvoering

Vervolgstappen:

- * Uitvoeren van onderzoeken ten behoeve van het TAM-omgevingsplan
- * Opstellen TAM-omgevingsplan
- * Procedure TAM-omgevingsplan (ontwerp, vaststelling, beroep bij Raad van State)
- * Besluitvorming TAM-omgevingsplan door college
- * Ter inzage legging TAM-omgevingsplan
- * Beantwoorden en verwerken eventuele zienswijzen



- * TAM-omgevingsplan ter besluitvorming gemeenteraad
- * RvS / onherroepelijk TAM-omgevingsplan
- * Aanvragen omgevingsvergunning(en)
- * Start bouw

Oerdijk 34-36, Schalkhaar

Uitgangspuntenkaart 12-7-2024

A3 1:500

-  Bestaand pand (nr. 36)
-  Nieuwe 2-kapper aan lint
-  Nieuwe rijwoningen achter op het erf
-  Bergingen
-  Boom bestaand / nieuw
-  Parkeerplaatsen openbaar
-  Private oprit (1 pp)
-  Zicht op het achtererf v.a. Oerdijk
-  Specifieke aansluiting op naastgelegen kavel
-  Groene, openbare ruimte





Oerdijk 34-36

Schalkhaar

Nota van uitgangspunten

December 2024

Uitgave : Inbreidingslocatie Deventer
Naam : Sander Weertman /
Carolien Voogt
Mail : s.weertman@deventer.nl; cjw.vooqt@deventer.nl

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Nota van Uitgangspunten	4
1.2	Aanleiding herontwikkeling	4
1.3	Beoogd maatschappelijk effect	4
1.4	Plangebied	4
1.5	Huidig planologisch regime	5
2	Omgevingsvisie	6
3	Stedenbouwkundige context	8
3.1	Historische context	8
3.2	Ruimtelijke context: het Oerdijk-lint	9
3.3	Ruimtelijke context: plangebied	10
3.4	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	11
3.5	Voorgesteld plan	12
3.6	Beeldkwaliteit	12
4	Groen, water en buitenruimte	15
5	Doelgroep en woonprogramma	18
6	Verkeer	19
7	Milieuaspecten	20
8	Archeologie	22
9	Duurzaamheid / Natuur Inclusief bouwen	23
10	Participatie	25
11	Uitvoering	26

[Bijlagen](#)

[Bijlage 1 Notitie 'Parkeeronderzoek Oerdijk 34-36 Schalkhaar'](#).

1 Inleiding

1.1 Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningen op de locatie Oerdijk 34-36.

Deze Nota van uitgangspunten zal voor vaststelling worden aangeboden aan het college van Burgemeester en wethouders. De Nota van Uitgangspunten vormt samen met de met initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst, na besluitvorming de basis voor het planologisch product, het inrichtingsplan en de bouwplannen.

1.2 Aanleiding herontwikkeling

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

De technische staat van de panden is slecht. Bij herontwikkeling is de wens van de corporatie om meer woningen te bouwen, passend bij de marktontwikkelingen en voldoende aan de nieuwe bouw- en duurzaamheidseisen. De beoogde doelgroep is 1- en 2-persoonshuishoudens. Hierbij past voor een deel een levensloopbestendig woningtype. Dit maakt de woon- en slaapkamer op dezelfde verdieping mogelijk, waardoor bewoners langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Vier seniorenwoningen worden levensloopbestendig, en zes woningen is het mogelijk om indien gewenst, een traplift te plaatsen waardoor ouderen de bovenverdieping kunnen blijven gebruiken om te slapen.

Woonstichting De Marken en de gemeente Deventer hebben 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.

1.3 Beoogd maatschappelijk effect

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Door de realisatie moet de ontwikkeling een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Schalkhaar binnen de gemeente Deventer.

1.4 Plangebied



Begrenzing plangebied (in rood)

Het plangebied ligt aan de Oerdijk 34 en 36, waar vanaf de 19e eeuw lintbebouwing ontstond. Het historische hart van het kerkdorp Schalkhaar ligt ten noorden van deze weg. Het lint groeide langzaam uit, en na de Tweede Wereldoorlog werden ook ten zuiden van de lintbebouwing woonwijken ontwikkeld. Het plangebied behelst de kadastrale percelen, bekend als gemeente Diepenveen, nummers 1744, 3334 en 4646 (ged.) (dit betreft het deel gelegen aan de Kampweg). Het plangebied heeft een omvang van circa 2.225 m².

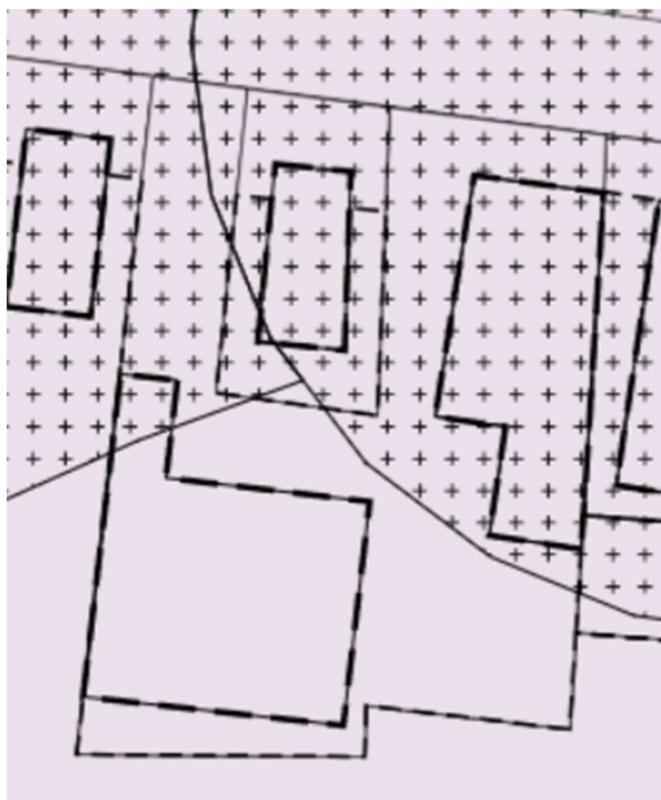
1.5 Huidig planologisch regime

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

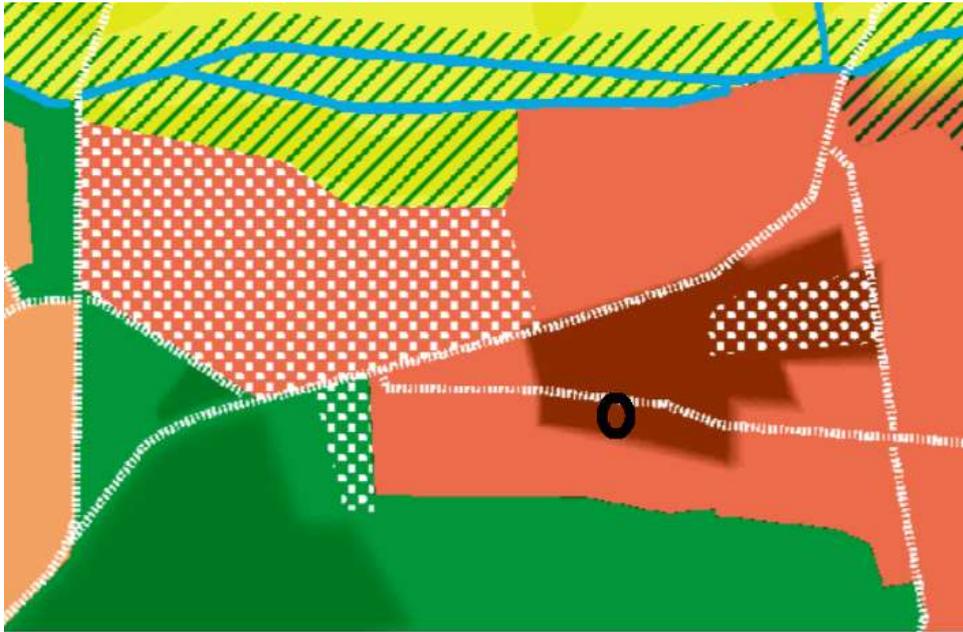
Aan het perceel (D 4646) gelegen aan de Kampweg zijn de functies 'Wonen' en 'Wonen – gestapeld' toegekend.

Voor een groot deel van het plangebied (rechter bovendeel plangebied), geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 4', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' geldt voor het linker boven deel van het plangebied.

Deze functies laten woningbouw (grotendeels) 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 Omgevingsvisie



De omgevingsvisie omschrijft voor Schalkhaar en voor deze locatie de volgende ambities:

- *Meer cultuurhistorische gelaagdheid.*

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

- *Méer wisselwerking tussen platteland en stad.*

We koesteren de sterke relaties tussen Schalkhaar en het omliggende landschap en willen die waar mogelijk versterken. De Oerdijk, Spanjaardsdijk, Hagenvoorderdijk, Raalterweg en Oosterwechelseweg spelen daarbij als historische routes een belangrijke rol. Vooral bij de overgangen tussen dorp en buitengebied hechten we veel waarde aan (verblijfs)kwaliteit en toegankelijkheid. We steunen initiatieven die hieraan bijdragen en/of de relatie tussen dorp en platteland functioneel versterken.

- *Kwaliteitsimpuls op Deventer schaal*

De verkeersstructuur in Schalkhaar is in grote lijnen op orde. De belangrijkste wegen van en naar het dorp zijn de Koningin Wilheminalaan, de Brinkgreverweg, de Oerdijk en de Spanjaardsdijk. We willen voorkomen dat de Oerdijk drukker wordt. Het handhaven van het bestaande karakter van de weg weegt zwaar. De veiligheid voor fietsverkeer op de Oerdijk verdient aandacht. We willen de bij het dorpscentrum en op de oude routes en lanen de verblijfskwaliteit en verkeersveiligheid voor wandelaars en fietsers verbeteren.

- *De kracht van Deventer benutten*

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

- *Waardevast ondernemen*

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

- *Duurzaam ontwikkelen*

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

Een mogelijke ontwikkeling van woningen op deze locatie past dus binnen de Omgevingsvisie. Een mogelijke verdichting van bebouwing en woningen is op deze plek denkbaar mits het voldoet en past in de ambities en ontwikkelrichtingen zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie.

3 Stedenbouwkundige context

3.1 Historische context

Ontstaan

Het ontwikkelgebied ligt aan de Oerdijk, waar vanaf de 19e eeuw lintbebouwing ontstond. Het historische hart van het kerkdorp Schalkhaar ligt ten noorden van deze weg. Het lint groeide langzaam uit, en na de Tweede Wereldoorlog werden ook ten zuiden van de lintbebouwing woonwijken ontwikkeld.

Oerdijk 34

Oerdijk 34 stamt uit de jaren 50 en vertoont kenmerkende elementen uit de wederopbouwtijd. Het pand behoort aan de Oerdijk ook tot de wat oudere panden, na veel sloop- en nieuwbouw langs het lint in de jaren 60 en 70.

Architectonische waardering

Het pand is een mooi voorbeeld van een wederopbouwhuis uit de jaren 50 met invloeden van de Delftse school. Stijlkenmerken hiervan zijn het gebruik van baksteen, hoge topgevels, grote en brede kozijnen en het gebruik van kunst of natuursteen op belangrijke architectonische punten. In het geval van dit pand is dat de voordeur. De woning is nog redelijk gaaf met de detaillering, kozijnen en de dakkapel.



Oerdijk 34



Oerdijk 36 ("De Nieuwe Uitspanning")

Oerdijk 36

Oerdijk 36 stamt uit ca. 1928 en is nog één van de weinig overgebleven gebouwen die onderdeel waren van het oorspronkelijke en bepalende dorpsbeeld. Het pand bezit niet meer alle oorspronkelijke architectonische elementen, maar is in de hoofdvorm nog duidelijk herkenbaar. Samen met de historische betekenis als café 'De Nieuwe Uitspanning' vormt het zowel in beeld als vanwege de cultuurhistorie een grote waarde voor de kern van Schalkhaar.

Architectonische waardering

Het pand is een typisch voorbeeld van een woon-werkhuis uit de late jaren 20/ vroege jaren 30 van de twintigste eeuw. Hoewel er belangrijke elementen van het pand zijn verwijderd, de serre en de roedeverdeling, is deze altijd nog herkenbaar als laat jaren 20 pand met groot overstek, vaste ramen met bovenlichten, rollagen, latei, portiek en bakstenen detaillering in de vorm van muizentanden. De architectonische waarde zit hem in dit pand ook in deze samenhang van typische architectonische stijlkenmerken in combinatie met het oorspronkelijke gebruik als woon-werk huis. De latere uitbouw geeft geen waardevolle toevoeging aan het pand. De oorspronkelijke schuur is in een sterke mate verbouwd en daarmee ook niet meer herkenbaar als typische schuur passend bij het huis.

Cultuurhistorische waarde

Het pand kent een lange geschiedenis als woon-werkhuis en had vanwege de invulling ook een maatschappelijke functie. Het pand werd gebruikt als café en was voor vele inwoners van Schalkhaar de ontmoetingsplek, met name voor de lokale voetbalvereniging was het een belangrijke locatie. De

voetballers kwamen in het café samen en de trofeeën werden tentoongesteld in de trofeeënkast. Het pand heeft hiermee een maatschappelijke functie gekend wat over is gegaan in een herinneringswaarde.



Linksboven: circa 1885, rechtsboven circa 1950, linksonder 1975, rechtsonder 2021

3.2 Ruimtelijke context: het Oerdijk-lint

Welstandsnota: criteria lintbebouwing

<p>Plaatsing</p> <ul style="list-style-type: none"> Met representatieve zijde naar de weg; Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd; <p>Vorm</p> <ul style="list-style-type: none"> Eenvoudige hoofdvorm; Nokrichting haaks op of evenwijdig aan de weg; Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte; Afgedekt met een traditionele kapvorm; Hoofdentree in de voor- of zijkant; Andere vorm dan naastgelegen gebouwen; Voorgevel is asymmetrisch door de plaatsing en/of omvang van de gevelopeningen; Geen balkons aan de voorzijde; <p>Detailering</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestaande detailering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen; <p>Materiaalgebruik</p> <p>Gevels</p> <ul style="list-style-type: none"> Baksteen/natuurlijke materialen/pleisterwerk; <p>Dak</p> <ul style="list-style-type: none"> Keramische pannen (bij voorkeur niet geglazuurd)/ natuur leien/riet; <p>Kozijnen</p> <ul style="list-style-type: none"> Hout of kunststof indien het lijkt op hout (dezelfde profiering); <p>Kleurgebruik</p> <p>Gevels</p> <ul style="list-style-type: none"> Bruin/rood metselwerk; Geen felle kleuren; Andere tint dan naastgelegen gebouwen; <p>Dak</p> <ul style="list-style-type: none"> Bruin/rood/oranje/antraciet 	
--	--



De ontwikkeling is georiënteerd op de Oerdijk, die in de Welstandsnota onder 'Lintbebouwing' (geel) valt. Hiervoor gelden specifieke criteria. De achterzijde van het plangebied ligt in 'Stempelstedenbouw' (roze).



Fragment uit Kaart Welstandsnota Gemeente Deventer met projectlocatie (blauwe rechthoek)

'Korrel'

De stedenbouwkundige 'korrel' aan de Oerdijk is klein: er bevinden zich met name vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, zoals typerend is voor organisch gegroeide bebouwingslinten.

Oriëntatie

De gebouwen aan de Oerdijk zijn allemaal duidelijk op de straat georiënteerd. De kap kan zowel haaks op als parallel aan de straat staan, maar in de bouwkundige opzet zijn de panden duidelijk op het lint gericht. Dit geldt niet (alleen) voor de voordeur, maar temeer voor de vormgeving van de voorgevel. Die is met gevelopeningen en in detaillering duidelijk op de straat gericht.

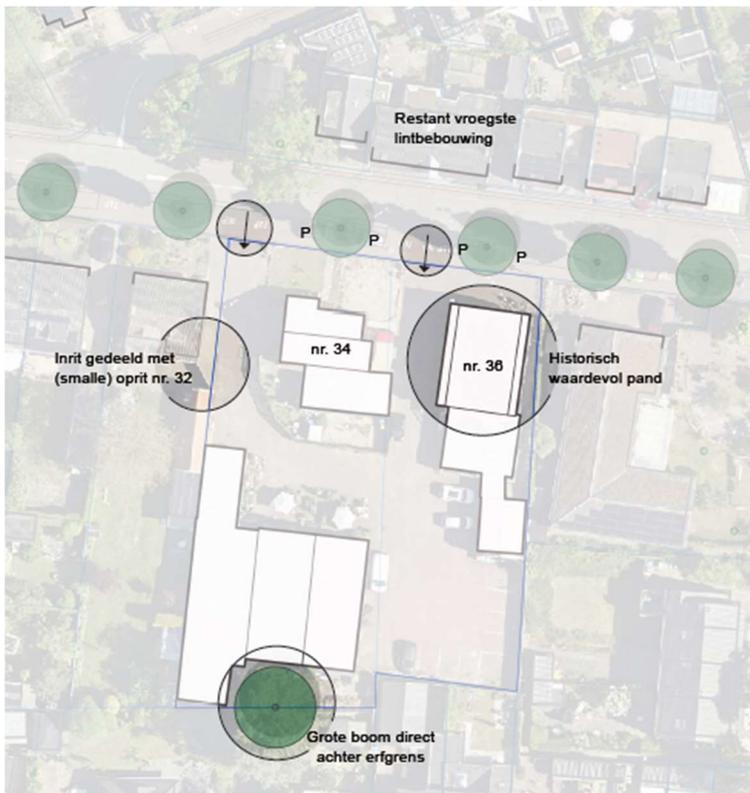
Achtererf

Achter de diepe kavels van het ontwikkelgebied ligt een uitbreidingsbuurt van Schalkhaar, die als 'Stempelstedenbouw' is gekarakteriseerd. Het achterterrein hoort historisch gezien echter bij het lint, en kan dan ook beter worden benaderd als achtererf van de lintbebouwing dan als stempelstedenbouw.

Kaveldiepte: achtererfgebied

Op locaties met nieuwe (her)verkavelingen hebben de percelen een diepte die aansluit bij de meer reguliere woonkavels. De oudere kavels zijn dieper. Oorspronkelijk lagen hier de tuinen en de gronden voor nijverheid met eventueel ondergeschikte bebouwing. Ook nu staan op de nog aanwezige achtererven vaak een of meerdere grote bijgebouwen. Aan de Oerdijkzijde bevindt zich bij de diepere kavels soms nog commercieel programma.

3.3 Ruimtelijke context: plangebied



Historisch ensemble

De bebouwing in het plangebied vormt samen met de tegenoverliggende panden een 'historisch ensemble': oudere bebouwing die samen kenmerkend zijn voor de oorspronkelijke bebouwing. Dit geldt met name voor Oerdijk 36, dat van vóór de Tweede Wereldoorlog stamt, een kenmerkende en onderscheidende gevel en kapvorm heeft, en cultuurhistorisch van belang is vanwege de rol die het heeft gespeeld in het dorpsleven.

Straatprofiel en ontsluiting

Langs de straat bevinden zich parkeerplaatsen en bomen. Hiertussen hebben zowel Oerdijk 34 als 36 een oprit uitkomend op een geclusterd achtererf. De oprit van Oerdijk 34 grenst direct aan de oprit van Oerdijk 32. De oprit voor Oerdijk 32 is dusdanig smal, dat gebruik van een gedeelte van de oprit voor Oerdijk 34 gebruikelijk lijkt.

Tuinen en bomen

Afgezien van de zijde aan de Oerdijk, grenst het plangebied voor een groot gedeelte aan (achter)tuinen op de buurkavels. In het plangebied moet met één (grote) boom rekening gehouden worden, die zich direct achter het perceel van Oerdijk 34 bevindt. Hoewel deze boom buiten het plangebied ligt, moet er rekening worden gehouden met de bestaande wortels.

3.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn van toepassing op het plangebied:

- Het gebouw aan de Oerdijk 36 heeft een sterke algemeen cultuurhistorische waarde, die samenhangt met de herinneringswaarde van het gebouw. Echter het bestaande pand vertoont veel bouwtechnische gebreken. Om het pand toekomstbestendig te revitaliseren zal er zeer rigoreus moeten worden ingegrepen, de hiermee gepaard gaande kosten zullen onevenredig hoog zijn (vergelijkbaar met nieuwbouw). Vanuit zowel stedenbouwkundig als cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk om minimaal de voorgevel van Oerdijk 36 te behouden; dat is dan ook de randvoorwaarde. Op deze locatie is ruimte voor maximaal drie woningen. De woningen op de begane grond hebben voortuinen en zijtuinen, en op het zuiden een klein terras grenzend aan een collectieve binnenplaats en (eventueel) externe bergingen.
- De overige bebouwing in het plangebied mag worden gesloopt.
- Binnen het plangebied is ruimte voor de toevoeging van zeven nieuwe, van een bijzondere type woningen. In totaal is er dus ruimte voor maximaal tien woningen in het plangebied.
- Goothoogte aan het lint maximaal 4,5 meter, achter op het erf maximaal 3 meter.
- De bouwhoogte voor alle woningen is maximaal 9 meter. Dit is in overeenstemming met de maximale bouwhoogte die nu ook geldt in het plangebied.
- Op de plek van Oerdijk 34 is ruimte voor een twee-onder-een-kapwoning aan het lint. Deze woningen hebben een royale voortuin, en een kleine loggia/ halve patio aan de achterzijde, en zouden als ouderenwoning kunnen dienen. De woning naast nummer 32 heeft een oprit en beide woningen hebben een berging op eigen terrein.
- Centraal op het erf ligt een collectieve binnenplaats. De andere woningen zijn met de voorzijde hierop georiënteerd. Hier is ruimte voor waterberging en initiatieven zoals een speelplek, een moestuin, een barbecueplek of een picknickbank. Er staan ook (eventueel) enkele externe bergingen, die in architectuur aansluiten op de woningen en daardoor bijdragen aan dezelfde erfuitstraling.
- Een (rood/bruin) klinkerpad, bij voorkeur in een gebakken materiaal, ontsluit de woningen achter op het erf richting de Oerdijk. Vanuit het erfprincipe is het wenselijk dat de voetpaden hetzelfde materiaal hebben als de rijbaan, of in uitstraling goed aansluiten. De half verharde parkeerplaatsen, bijvoorbeeld grasbetonstenen, liggen verdekt in de hoek van het perceel, maar op loopafstand van alle woningen. Voor het korte achterpad aan de westzijde is een simpele steen zoals een 30x30 betontegel voorstelbaar.
- De parkeerkoffers zijn groen 'ingepakt' met verschillende doelen. Omzoming met heesters zal eventuele overlast van parkeerbewegingen voor naastliggende tuinen enigszins beperken, en er is (bovenop de waterdoorlatende parkeerplaatsen) enige ruimte voor infiltratie van regenwater. Bovendien wordt verharding op afstand aangelegd van de boom ten zuiden van het plangebied, waarmee schade aan de wortels wordt voorkomen. De geparkeerde auto's worden op deze manier in het beeld vriendelijk ingepast op het achtererf, en door de aansluiting op andere groene tuinen kan beplanting hier een aanvullende bijdrage leveren aan de biodiversiteit. Daarbij past extensief beheer.

3.5 Voorgesteld plan



3.6 Beeldkwaliteit

In de Welstandsnota valt het gedeelte aan de Oerdijkzijde onder de criteria voor ‘Lintbebouwing’. De achterzijde van het plangebied ligt in ‘Stempelstedenbouw’. Het achterterrein (het oorspronkelijke achtererfgebied) hoort historisch gezien echter bij het lint, en kan dan ook beter worden benaderd als achtererf van de lintbebouwing dan als stempelstedenbouw (zie paragraaf 3.2).

Het ligt voor de hand om de gebiedscriteria van ‘Lintbebouwing’ voor de Oerdijk-zijde van het plangebied over te nemen, en voor de achterzijde van het perceel te zoeken naar een passende vormgeving van het achtererf van die lintbebouwing. Het achtererf is van oorsprong een ontspannen ruimte achter het drukker lint. Bebouwing op het achtererf hoort, net als verbouwingen van bebouwing in het lint, ondergeschikt te zijn aan de hoofdgebouwen aan de Oerdijk. Deze principes zijn hieronder uitgewerkt in een aantal uitgangspunten specifiek voor deze locatie.

Nummer 36

Het betreft nu een woon-winkelpand met een opvallende kap haaks op de Oerdijk. Kenmerkend zijn de kapvorm, de duidelijke oorspronkelijke indeling voor woning en winkel en details zoals bovenlichten. Met het oog op de cultuurhistorische betekenis én de onderscheidende vormgeving stond behoud hier voorop. Zoals uit paragraaf 3.4 blijkt, is dit niet haalbaar.

Voor de nieuwe situatie geldt:

- *Voorgevel*: de voorgevel wordt gespaard en gerestaureerd;
- *Nieuwe kap*: zelfde kapvorm inclusief details van oorspronkelijke overstek, dakrand en gootklossen;
- *Nieuwbouw*: herbouwen van de oorspronkelijke uitstraling inclusief oorspronkelijke serre en karakteristieke details;

Nummer 34



Foto dient ter illustratie van de uitgangspunten voor nr. 34

Voor nummer 34 wordt sloop als optie gezien, maar de architectuur van de huidige woning, met kenmerken uit de wederopbouwtijd, biedt inspiratie voor het nieuwe gebouw op deze plek.

- Duidelijke oriëntatie richting de Oerdijk.
- Verfijnde detaillering in het metselwerk of een verspringende dakgoot (met overstek), ramen met verschillende groottes.
- Zadeldak. Nok parallel aan de straat.
- Oranje/rode dakpannen
- Gevel: baksteen (kleur: oranje/bruin)
- Overstekende dakgoot/daklijst
- A-symmetrische gevelindeling/goothoogte
- Minimaal 1 voordeur in de voorgevel
- Minimaal 1 raam in beide zijgevels
- Groene haag als erfafscheiding

Achterterrein



Foto's dienen ter illustratie van de uitgangspunten voor het achterterrein

De gebouwen op het achterterrein vallen niet onder de 'Lintbebouwing', maar horen daar wel bij als aanvullende bebouwing. Dat houdt in dat de uitstraling duidelijk onderscheidend en ondergeschikt is aan de hoofdgebouwen aan het lint (nrs. 34 en 36). Zowel de historisch als hedendaagse achterterreinen worden gekenmerkt door schuurbebouwing. Ontwikkeling van woningen op dit achterterrein is dan ook passend als in de architectuur naar schuurtjes en werkplaatsen wordt verwezen. De vormgeving is relatief sober, maar aantrekkelijk. De gebouwen hebben een kap. De kleuren en materialen van de gevels verwijzen naar schuren, en in kleur wordt afgeweken van nrs. 34 en 36. De woningen staan hier 'informeel' aan het achtererf, door slechts een kleine voortuin/stoep, eventueel met aanleidingen om te zitten zoals een privéterras.

- Zadeldak
- Zwarte/antraciete dakbedekking
- Gevel: hout en/of baksteen (kleur: natuurlijk/bruin/zwart/beige)
- Kleine voortuin, bijv. terras met haag.

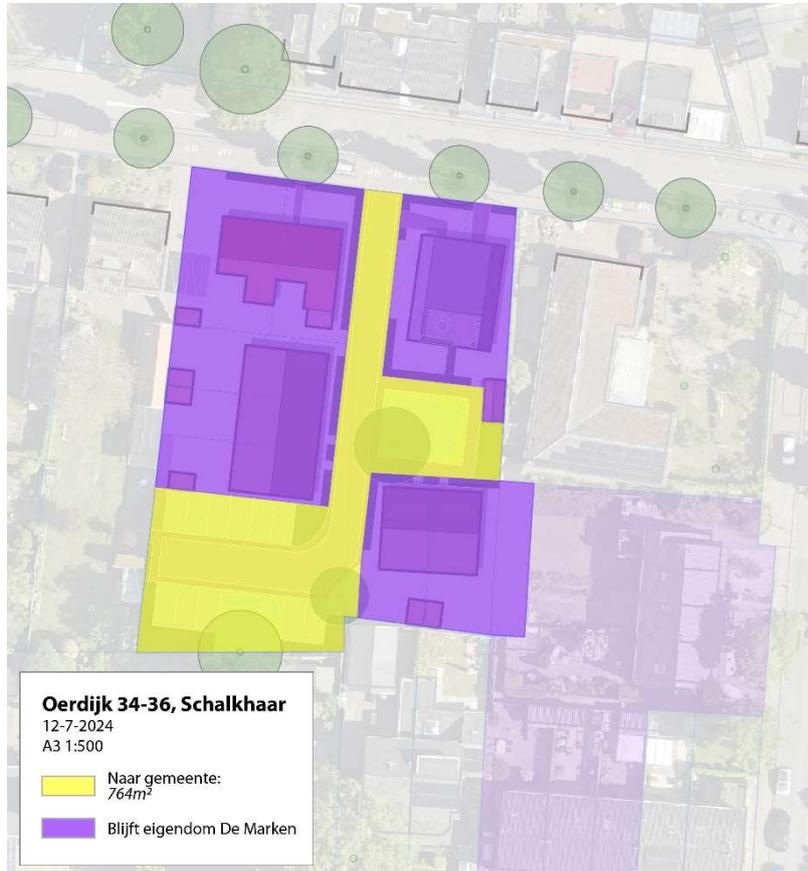
Bestrating

De rijbaan wordt, passend bij de uitgangspunten van gemeentelijk beheer en de uitstraling van andere inritten, uitgevoerd in klinkers. Voor de bestrating is een ontspannen, vriendelijk ogend type verharding gewenst. Een rode tot bruine tint zorgt voor een warme uitstraling. Voor een eenvormig beeld van het achtererf is het gewenst dat de rijbaan en de overige verharding (voetpaden etc.) uit dezelfde klinkers bestaan, of verhardingstypes die zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd. Voor de parkeerplaatsen achterop het terrein wordt gekozen voor een 'groene' oplossing, zoals grasbetonstenen.

4 Groen, water en buitenruimte

Eigendomssituatie:

De gemeente staat op het standpunt dat er zo min mogelijk sprake moet zijn van mandeligheid. In onderstaande afbeelding is in geel aangegeven wat openbare ruimte wordt en in eigendom gaat komen van de gemeente Deventer. Het paarse deel blijft eigendom van De Marken.



In het algemeen bestaat de openbare ruimte uit verkeersruimte en groene ruimte. Binnen deze ruimte zal ruimte moeten komen voor (ondergrondse) afvalvoorzieningen, waterfuncties en boven- en ondergrondse infra (denk bijvoorbeeld ook aan kleine trafostations).

Inrichting openbare ruimte:

Bij de inrichting van de openbare ruimte (nu of straks in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente) dient te worden gehouden aan het PvE Openbare Ruimte: [PvE: Programma van Eisen Openbare ruimte | Gemeente Deventer](#). Bij wijzigingen aan bestaande en/of toekomstige openbare ruimte dienen minimaal de projectdefinitie (een projectspecifiek PvE – mogelijk in dit geval de (concept NvU), het VO en het DO daarvan via de gemeentelijke projectleider ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Beheergroep.

Aansluiting op de omgeving:

Voor een goede aansluiting op de openbare ruimte is het van belang om goed in beeld te brengen wat de bestaande situatie is en wat de nieuwe situatie wordt. Overgangen van openbaar naar privé dienen duidelijk zichtbaar vormgegeven te worden. Opdat ook het eigendom, beheer en onderhoud duidelijk wordt gemaakt. Een inrichtingsplan dient gemaakt te worden waarin bovenstaande onderwerpen worden opgenomen.

Robuust groen:

Algemeen:

Een groene inrichting van het plangebied met streekeigen beplanting 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. Hierbij valt te denken aan een groen dak met een markante uitstraling, stille koele slaapkamers, buitenzonwering, deelauto's en een inrichting die de keuze voor de fiets makkelijk maakt.

Inrichting plangebied:

In het plangebied vervult het groen verschillende functies. Rond de parkeercoffer zal beplanting met heesters eventuele overlast van parkeerbewegingen voor naastliggende tuinen beperken en er is (bovenop de waterdoorlatende parkeerplaatsen) enige ruimte voor infiltratie van regenwater. Bovendien wordt verharding op afstand aangelegd van de boom ten zuiden van het plangebied, waarmee schade aan de wortels wordt voorkomen. Een klinkerpad ontsluit de woningen achter op het erf, de parkeerplaatsen worden in de vorm van half-verharding aangelegd. Het collectieve erf, centraal gelegen in het plangebied, wordt zo groen mogelijk ingevuld. Door de aansluiting op andere groene tuinen kan beplanting een bijdrage leveren aan de biodiversiteit. Daarbij past extensief beheer. In het inrichtingsplan wordt de groenstructuur nader uitgewerkt.

Bomen:

In het plangebied moet met één (grote) boom¹ rekening gehouden worden, die zich direct achter het perceel van Oerdijk 34 bevindt. Hoewel deze boom buiten het plangebied ligt, moet er rekening worden gehouden met de bestaande wortels. Door middel van een Boom Effect Analyse (BEA) moet aangetoond worden welk effect de uitvoering van een bouw- en sloopplan zal hebben op de aanwezige bomen. Betrek in deze BEA ook de bomen aan de voorzijde van het plangebied. Bij de toetsing van het VO hoort de eventueel benodigde BEA bij de stukken voor de Beheergroep te worden bijgevoegd.

Afval:

De afvalcontainers zullen aan de straat (Oerdijk) geplaatst moeten worden. Dat moet in het inrichtingsplan aangegeven worden. Het plaatsen van de rol-afvalcontainers op gezette tijden door de toekomstige bewoners op deze locatie aan de Oerdijk, mag niet leiden tot extra parkeerdruk aan de Oerdijk. Betrek Circulus, de afvalbeheerder, hierbij.

Openbare verlichting:

In het inrichtingsplan moet een plan voor de openbare verlichting worden opgenomen.

Natuurwaarden:

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 (inclusief de sloop van gebouwen) kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Middels actueel ecologisch onderzoek zal onderzocht moeten worden of er een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) aangevraagd moet worden. Er is inmiddels een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit vloeit voort uit dat nader vervolgonderzoek noodzakelijk is. Naast het uitvoeren van een ecologisch onderzoek zal bij de planuitwerking ook aandacht geschonken moeten worden aan natuurinclusief bouwen (zie verder hoofdstuk 9).

Water, riolering en klimaatadaptatie

Het beleid rondom water en klimaatadaptatie is vastgelegd in het GRP (Gemeentelijk Rioleringsplan), het KAP (Klimaatadaptatieprogramma) en de hemelwaterverordening. Onderstaande uitgangspunten komen uit het vigerend beleid 2022-2026.

- In de openbare weg ligt een gemengd rioolstelsel in eigendom van de gemeente. Het huishoudelijk afvalwater van de woningen kan hierop worden aangesloten. Als vanwege de toename in huishoudelijk afvalwater de huidige aansluiting op het riool moet worden vergroot, dient hiervoor een aanvraag bij de gemeente te worden ingediend. Alle voorzieningen, waaronder het rioolstelsel, in de openbare ruimte moeten voldoen aan het Programma van Eisen Openbare Ruimte van de gemeente Deventer.
- Realiseer infiltratievoorziening(en) met een inhoud van minimaal 20 mm per m² bebouwd oppervlak op eigen terrein. Bij meer dan 100 m² terreinverharding moet ook hiervoor 20 mm berging per m² worden voorzien. Belangrijk is dat bij nieuwbouw en verbouw zo min mogelijk uitloogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt om verspreiding van

¹ Deze boom is in particulier eigendom. De eigenaar geeft aan deze boom te willen laten kappen.

deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen. De bergingsvoorziening moet binnen 24 uur leeglopen door infiltratie in de bodem.

- Valt er meer dan 20 mm neerslag, dan mag het overtollige regenwater bovengronds op de perceelsgrens worden afgevoerd naar de openbare ruimte. Hemelwater mag niet ondergronds worden aangesloten op de openbare riolering; hiervoor wordt geen aansluiting gemaakt. Overtollig hemelwater mag niet naar andere particuliere percelen afstromen.
- Met het huidige hoogteverloop op het perceel is het niet mogelijk om regenwater vrij af te voeren naar de weg: de voorzijde van het perceel is hoger dan de achterzijde. Hier moet het ontwerp van de hemelwatervoorziening en het toekomstige hoogteverloop op het perceel worden aangepast, o.a. door ophoging van de te bebouwen locaties. Het hoogteontwerp moet zo zijn dat afvoer naar belendende particuliere percelen voorkomen wordt.
- De woningpeilen vaststellen in overleg met de gemeente. Uitgaan van ca. 0,2 m boven het straatpeil.
- Tot een situatie 'T=100' (64 mm neerslag in 1 uur) mag geen hemelwater vanuit het projectgebied afstromen naar de omgeving. Het hemelwater tot 'T=100' moet binnen de projectgrenzen worden geborgen en ter plaatse in de bodem infiltreren. In voorzieningen (bijv. wadi's) moet tenminste 20 mm berging gerealiseerd worden (zoals ook geldt voor de particuliere percelen). Deze voorzieningen moeten in 24 uur ledigen door infiltratie in de bodem. Het overige water mag tijdelijk geborgen worden op het oppervlak ('water op straat'), waarbij het water binnen het openbare gebied moet blijven en niet tegen bebouwing mag komen.
- Gezien klimaatverandering is de voorkeursvolgorde voor hemelwater op particulier terrein als volgt:
 - Opslag en hergebruik van regenwater
 - Bovengronds naar groen
 - Bovengronds naar bovengrondse (groene) infiltratievoorziening
 - Naar ondergrondse infiltratievoorziening
- Op welke wijze invulling wordt gegeven aan de bergingseis op particulier terrein moet in detail uitgewerkt zijn in de aanvraag voor de omgevingsvergunning.
- Er moet geohydrologisch onderzoek van de projectlocatie plaatsvinden.
- Er moet een waterhuishoudingsplan worden opgesteld.
- Hittestress wordt tegengegaan, zowel in het gebouw als de buitenruimte
 - In het gebouw wordt voorkomen dat te veel warmte binnenkomt, overmatige warmte geventileerd wordt en passief of actief gekoeld kan worden. Daarbij verdienen passieve maatregelen, in verband met energieverbruik, de voorkeur. Er is daarbij aandacht voor de grootte en oriëntatie van de ramen en buitenzonwering. Twee aspecten die een zeer groot effect hebben op de kans op hittestress in gebouwen. Daarnaast spelen overstekken, bouwmassa, type van het glas en zomernacht en/of spuiventilatie een grote rol.
 - In de buitenruimte wordt hittestress voorkomen door het zo min mogelijk toepassen van verharding, oftewel meer bomen en begroeiing. Dit heeft een directe relatie met het behalen van de doelstellingen voor ecologie en biodiversiteit.
 - Geen directe opwarming van omringende verblijfsplekken door de ontwikkeling van het gebouw en eventuele binneninstallaties (zoals airco's).
 - Een belangrijk deel van de oppervlakte op maaiveld en van het gebouw worden warmtewerend ontworpen (range 40-50%). Warmte weren door groen en bomen en een biodiverse inrichting en beheer hebben de voorkeur. Denk aan groene gevels en dak.

5 Doelgroep en woonprogramma

Algemeen

De woningmarkt is de laatste jaren zeer dynamisch te noemen. De woningbouwopgave voor Schalkhaar wordt gekenmerkt door:

- *Het toevoegen van het betaalbare segment*
Op dit moment (prijsspeil 2024) verstaan we onder het betaalbare segment: sociale huur, middeldure huur en koopwoningen van maximaal € 390.000, - VON.
- *Het bouwen voor ouderen*
De doelgroep 'ouderen' is allesbehalve een homogene groep. Het strekt zich uit van (vitale) *empty nesters* tot aan kwetsbare 70/80/90-plussers die voor het dagelijks leven voor een groot deel van anderen afhankelijk zijn. De verschillende subdoelgroepen vragen elk wat anders van hun woning en de woonomgeving.
- *Het bouwen (in beperkte mate) voor jongeren*
Woningbouw voor starters is de laatste jaren achtergebleven en jongeren hebben wat minder kans om te starten in het dorp. Het gaat met name om het toevoegen van kleine woningen en sociale huurwoningen.

Woonprogramma (naar prijssegment)

Het beoogde woonprogramma aan de Oerdijk 34-36 bestaat uit:

- 6 sociale huurwoningen, welke op grond van de Gemeentelijke doelgroepenverordening tenminste 20 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar moet blijven;
- 4 middeldure huurwoningen (geliberaliseerde huur), welke op grond van de Gemeentelijke doelgroepenverordening tenminste 15 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar moet blijven.

Woonprogramma (naar doelgroep)

Het beoogde woonprogramma is gericht op de doelgroep senioren als ook geschikt voor een eventuele mix van verschillende doelgroepen starters op de arbeidsmarkt, senioren, kleine huishoudens. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor verdere uitwerking van de sociale component in de planvorming, die belangrijk is indien deze woningbouwlocatie (deels) specifiek gericht wordt op de oudere doelgroep.

Het voorgestelde programma sluit aan bij de Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen'. De drie centrale ambities (vitale stad aan de IJssel, ongedeeld en inclusief, duurzaam en toekomstbestendig) uit de Woonvisie zijn uitgewerkt in drie hoofdpogaven die voor de gehele gemeente gelden: 'voldoende, betaalbaar en divers', 'voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen' en 'duurzaam wonen'.

6 Verkeer

Ontsluiting

De locatie is in de huidige situatie voor auto's ontsloten vanaf de Oerdijk. Ook in de toekomstige situatie is ontsluiting via de Oerdijk gewenst om te voldoen aan de typering van lintbebouwing. In de planopzet worden de nieuwe woningen op het achtererf ontsloten via de bestaande locaties van de inritten. Hierdoor zijn in de bestaande openbare ruimte voor verkeer geen of nauwelijks aanpassingen nodig. De toegankelijkheid van hulpdiensten vraagt om nadere aandacht.

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'.

Gelet op het woonprogramma zijn 14 parkeerplaatsen benodigd. De parkeerbox voorziet in 11 parkeerplaatsen. De woning naast nummer 32 heeft een eigen oprit. Dit maakt samen 12 parkeerplaatsen binnen de projectlocatie. Aan de hand van een parkeeronderzoek (zie **bijlage 1** Notitie Parkeeronderzoek Oerdijk 34-36 Schalkhaar 5 juni 2024), rekening houdend met het maatgevende moment en aanwezigheidspercentages, is aangetoond dat twee parkeerplaatsen in het openbare gebied geen probleem zijn voor de parkeerdruk in het gebied.

Maatvoering wegen en paden:

Er moet aandacht zijn voor een goede en logische aansluiting op de omliggende verkeersmodaliteiten (voetganger/fietsers/auto). Trottoir van de Oerdijk moet "doorgezet" worden.

- Woonerfstraatprofiel uitwerken;
- Inpassing en detaillering inritten.

7 Milieuaspecten

Verschillende milieuaspecten spelen bij de planontwikkeling een rol (in alfabetische volgorde).

Bedrijven en milieuzonering

Interne werking

Het plan ziet toe op de realisatie van maximaal 10 woningen welke doorgaan als een milieugevoelige functie. De bijbehorende parkeerplaatsen zijn geen milieugevoelige functie. De omgeving waarbinnen het plangebied is gelegen typeert zich als een rustige woonwijk. Het plangebied is omsloten door woningen. In de omgeving zijn 'hinderfuncties' aanwezig bijvoorbeeld aan de Oerdijk 46. In voorliggend geval wordt aan alle richtafstanden voldaan ten opzichte van het plangebied.

Externe werking

Een plan met 10 woningen vormt nagenoeg geen belastende functie voor de omgeving. Voor de parkeervoorzieningen moet wel rekening worden gehouden met een milieubelasting.

Bodem

Omdat het plan voorziet in grondverzet, sloop en bouwen van gebouwen, moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd om de bodemkwaliteit van het plangebied vast te kunnen stellen. Hiervoor wordt een vooronderzoek NEN 5725 geadviseerd. Indien dit niet voldoende informatie oplevert om af te wijken van de actualisatieplicht, moet alsnog een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 worden uitgevoerd. Met het uit te voeren bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied.

Externe veiligheid

Gelet op de ruime afstanden tot dichtstbijzijnde risicocontouren ondervindt de beoogde woningbouw ontwikkeling geen hinder tot dit aspect.

Geur

Gezien de ruime afstand van dichtstbij gelegen veehouderijen met dieren met geurfactor en met vaste afstanden is het voldoende aannemelijk dat geurbelasting onder de geurnorm blijft en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn er reeds woningen gelegen tussen de beoogde woningen en de aanwezige geur belastende functies. Voor het plan is geen nader geuronderzoek nodig.

Geluid

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.

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.

Niet gesprongen explosieven

Binnen de fysieke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste ontwikkelaars/grondroeders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de Arbowetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. De gemeente heeft historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Het plangebied is aangeduid als verdacht voor NGE. Er is voor de gemeente Deventer een stappenplan ontwikkeld, op basis hiervan is een PRA (Projectrisicoanalyse) bij grondwerkzaamheden aan te bevelen. Verdere informatie hierover is te verkrijgen via de bodemadviseurs van de Omgevingsdienst IJsselland.

Stikstof

Planuitvoering kan mogelijk gepaard gaan met effecten op beschermde natuurwaarden. 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.

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.

8 Archeologie

Delen van het plangebied heeft een dubbelbestemming Waarde – Archeologie, een deel Waarde – Archeologie - 2 en een (groter) deel Waarde – Archeologie - 4.

Er is een quick scan archeologie uitgevoerd. Dit betreft een analyse van de aanwezige kennis over de ondergrond van het plangebied, om te bepalen of er vervolgstappen nodig zijn of dat de verwachting naar mening van het bevoegd gezag al voldoende vast staat.

In globale zin kan gezegd worden dat sloopwerkzaamheden tot het maaiveld geen nieuwe verstoring met zich meebrengen. Sloopwerkzaamheden aan funderingen kunnen dat wel. Omdat de keuze tussen de varianten (ten tijde van het opstellen van de quick scan) nog niet gemaakt is, is in de quickscan niet in detail naar de mogelijke ingrepen gekeken. Er is hoofdzakelijk uitgegaan van de locatie van het plangebied.

Binnen het plangebied en in de directe omgevingen zijn er geen archeologische onderzoeken uitgevoerd die de archeologische verwachting eventueel naar beneden of boven doen bijstellen. De vrijstellingsgrenzen van Waarde 4 (lijken te worden) overschreden. Hierbij moet wel gezegd worden dat de wijze van sloop en de funderingswijze van de nieuwbouw nog niet bekend zijn. Deze factoren spelen flink mee in de afweging of er archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is, of dat er sprake is van een meldingsplicht.

Zodra de plannen concreet zijn, dienen deze dan ook nog getoetst te worden aan het archeologiebeleid. Ook nutsvoorzieningen, infiltratiekratten, wegcunetten, wadi's, boomplantvakken en dergelijke dienen meegenomen te worden in de uiteindelijke toets.

9 Duurzaamheid / Natuur Inclusief bouwen

Duurzaamheid

In het op te stellen planologisch product moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe duurzaamheid is uitgewerkt. De gemeentelijke ambitie is namelijk dat Deventer in 2030 klimaat- en energieneutraal is. 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. Zaken als energietransitie, circulaire economie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en milieu hebben hier een nadrukkelijke plek in.

Natuurinclusief bouwen

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Bij (nieuw) bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen uitgangspunt. De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. Schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van inheemse beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit. In het planologische product wordt dit door een regel/voorschrift geborgd. Natuurinclusief bouwen is een voorwaarde. Er is een keuze uit verschillende maatregelen die getroffen kunnen worden waarbij een minimum puntenaantal gehaald behoort te worden voor deze ontwikkeling.

Voor de voorgenomen ontwikkeling worden de volgende maatregelen voorgesteld:

Per themagebied zullen 15 punten gescoord moeten worden. Elke categorie maatregelen (kasten, tuin, dak/gevel) zal aan bod moeten komen. De maatregelen moeten duidelijk op tekening aangegeven worden en van de kasten zullen afbeeldingen toegevoegd moeten worden. Indien er gekozen wordt voor het toepassen van streekeigen soorten, moet dat van een plantlijst vergezeld zijn.

Themagebieden:

A = Nieuwe 2-kapper aan het lint

B = Rijwoningen (de 3 en 2 kapper bij elkaar gevoegd)

Maatregel

Punten per themagebied

	A	B
Kasten		
Drie nestgelegenheden voor Huismussen per themagebied (aan de noordoostzijde) op tenminste drie meter hoogte.	2	1
Drie ingebouwde nestgelegenheden voor Gierzwaluwen per themagebied (aan de noordoostzijde). Op tenminste vijf meter hoogte. Er dient een vrije aanvliegroute te zijn (geen bomen, masten etc. voor de kasten).	2	1
Verblijfplaatsen realiseren onderin aangepaste dakgoot voor Huismussen en Gierzwaluw.	2	2
Nestplaats creëren voor Spreeuwen.	1	1
Één inbouwkast plaatsen per themagebied, voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. Invliegopening minimaal 30 mm. De kast mag niet verlicht worden.	2	2
Entreesteen voor vleermuizen toepassen in de gevel als toegang naar de spouw per woning. De afmeting van de bereikbare spouw dient > 1,5 m ² te zijn. De entreesteen mag niet verlicht worden. Als locatie heeft de voorkeur de hoek van een gebouw.	3	2

Tuin

Insectenhotel² (bij groenvoorziening op zonnige plek) plaatsen. Afmeting 1,5x1,5 m. Één insectenhotel per themagebied. 1 1

Aanplant van voornamelijk (= 75%) streekeigen vaste planten, hagen, heesters en bomen in tuin per woning. 3 3

Dak/Gevel

Groen bergingsdak (voornamelijk streekeigen soorten) toepassen. Minimale oppervlakte per dak vier vierkante meter. Dit kan ook op een schuin dak toegepast worden. 2 4

Groene gevel tot 3 m hoog van voornamelijk streekeigen soorten. Op raampartijen etc. na is de gehele gevel bedekt. 3 3

Overig (telt 1x voor hele project)

Lumineus idee dat wij niet genoemd hebben. In overleg

Erfafscheiding om hele project die passeerbaar is voor kleine dieren (als Egels) per tuin. De openingen zijn 15x15 cm op maaiveldniveau. 2

Een keuze voor bomen, struiken en planten die genetisch uit de regio of Nederland komen én vooral bomen met een lokale selectie uit de rassenlijst bomen. De leveringsbon hiervan zal als bewijs overlegd moeten kunnen worden. 1

Een keuze voor plantmateriaal met een SKAL of Planet Proof keurmerk. De leveringsbon hiervan zal als bewijs overlegd moeten kunnen worden. 1

² De maatregelen voor natuurinclusief bouwen dienen **niet** te worden gerealiseerd op (toekomstige) gemeentegrond. Ook als gemeente proberen wij zo veel mogelijk te voldoen aan een duurzame inrichting, echter soortenkeuze wordt vanuit beheer openbare ruimte getoetst. Dit betekent geen insectenhotel in de openbare ruimte plaatsen.

10 Participatie

We vragen een zorgvuldig participatieproces omdat;

- door met elkaar in gesprek te gaan, komen de verschillende belangen eerder op tafel en kan worden gezocht naar creatieve oplossingen,
- 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 kartrekker van het participatieproces. De verantwoordelijkheid van het proces en de juiste invulling daarvan ligt bij de initiatiefnemer. Het college vraagt voorafgaand aan de anterieure overeenkomst een recente terugkoppeling met verslag met de buurt.

In het participatieverslag wordt gevraagd aan te geven welke belanghebbenden er zijn betrokken, hoe ze zijn betrokken en wat er gedaan wordt met de opgehaalde informatie.

11 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 34-36.

Voor het gebied is een wijziging van het omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit 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.

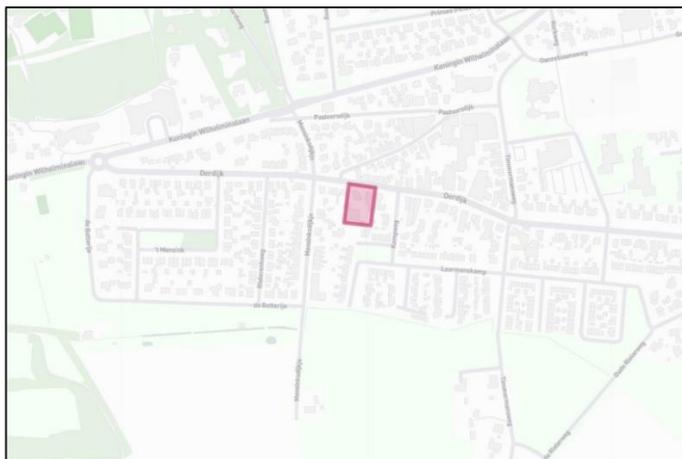
Tevens zal door de initiatiefnemer het Inrichtingsplan definitief worden gemaakt, en een planologisch product worden opgesteld die door de gemeente Deventer in procedure wordt gebracht. De initiatiefnemer moet daarnaast ook in samenspraak met de gemeente eventuele consequenties voor de inrichting van de openbare ruimte en het bouwplan verder uitwerken.

Opdrachtgever Woonstichting De Marken
Datum 5 juni 2024
Kenmerk 017378.24032024.N1.03
Pagina 1/5

Parkeerbeschouwing ontwikkeling Oerdijk 34-36 in Schalkhaar

1. Inleiding

Woonstichting De Marken is bezig met een inbreidingslocatie aan de Oerdijk 34-36 in Schalkhaar (zie figuur 1.1). Het is de intentie om op de locatie 10 woningen te gaan realiseren. De huidige woningen en bedrijven in het plangebied zullen worden geamoveerd met uitzondering van het pand Oerdijk 36 dat gerenoveerd zal gaan worden. Met betrekking tot de woningen gaat het om 4 seniorenwoning vrije sector aan de Oerdijk, 1 bovenwoning sociaal aan de Oerdijk en 5 sociale huurwoningen. De gemeente Deventer heeft aangegeven hiervoor een parkeerbeschouwing/-onderzoek te willen ontvangen. Goudappel B.V. is gevraagd om te onderzoeken wat de toekomstige parkeerbehoefte is en of en hoe deze kan worden opgelost. In voorliggende notitie zijn de aanpak, uitgangspunten en resultaten van het onderzoek toegelicht.



Figuur 1.1: Ontwikkellocatie Oerdijk 34-36 in Schalkhaar

2. Parkeerbehoefte

2.1 Aanpak en uitgangspunten

Het aantal benodigde parkeerplaatsen, ofwel de parkeerbehoefte, is berekend op basis van de parkeernormen van de gemeente Deventer (waar Schalkhaar onder valt). De parkeernormen zijn vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets'. De parkeerbehoefte wordt berekend door de omvang van een functie te vermenigvuldigen met de gemeentelijke parkeernorm. Voor woonfuncties wordt in het parkeerbeleid onderscheid gemaakt naar locatie. In het parkeerbeleid is de gemeente opgedeeld in:

- centrum;
- eerste schil centrum;
- tweede schil centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied.

In het parkeerbeleid is op pagina 6 een kaart opgenomen waarin te zien hoe de gemeente verdeeld is in bovenstaande deelgebieden. Op basis van de kaart blijkt dat de ontwikkellocatie gelegen is in de rest bebouwde kom.

In het plan zijn 4 vrije sector/midden huurwoningen en 6 sociale huurwoningen opgenomen. Voor sociale huurwoningen is in de nota parkeernormen een specifieke norm opgenomen: 'huurhuis, sociale huur' met een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning (exclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers). Voor de vrije sector/midden huurwoningen schrijft de gemeente een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning (exclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers) toe.

2.2 Resultaat parkeerbehoefte/parkeereis

Op basis van de aanpak en uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 2.1 is de parkeerbehoefte berekend en weergegeven in tabel 2.1.

datum		26-4-2024		Goudappel										
gemeente		Deventer		MOBILITEIT BEWEEGT ONS										
scenario		Oerdijk 34-36												
functie	norm (rest beb. kom)	eenheid	omvang	eenheid	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag		
<i>categorie bewoners</i>														
huurhuis, vrije sector	1,50	ppl / woning	4	woningen	3,0	3,0	5,4	6,0	4,8	3,6	4,8	4,2		
huurhuis, sociale huur	1,20	ppl / woning	6	woningen	3,6	3,6	6,5	7,2	5,8	4,3	5,8	5,0		
totaal bewoners			10	woningen	6,6	6,6	11,9	13,2	10,6	7,9	10,6	9,2		
<i>categorie bezoekers aan woningen</i>														
bezoekers	0,30	ppl / woning	10	woningen	0,3	0,6	2,4	0,0	2,1	1,8	3,0	2,1		
totaal bezoek aan woningen					0,3	0,6	2,4	0,0	2,1	1,8	3,0	2,1		
totaal					7	7	14	13	13	10	14	11		

Tabel 2.1: Parkeerbehoefte van de ontwikkeling

Conform het gemeentelijk beleid zijn voor de realisatie van de 10 woningen op het drukste moment in totaal 14 parkeerplaatsen benodigd. In het huidige ontwerp zijn 12 parkeerplaatsen opgenomen (inclusief 1 oprit, zie figuur 2.1). Er is zodoende sprake van een tekort aan $14 - 12 = 2$ parkeerplaatsen.



Figuur 2.1: Schetsontwerp Oerdijk 34-36

3. Oplossing/invulling parkeerbehoefte

Er is sprake van een (zeer beperkt) tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein. Op 100 meter loopafstand van de locatie kan echter geparkeerd worden aan de Oerdijk en op de kop van de Kampweg (zie afbeelding 3.1). Aan de Oerdijk tussen Mensinkdijkje en Smidsweg liggen 4 openbare parkeerplaatsen. Aan de Oerdijk tussen Smidsweg – Oerdijk 36 ook 4. Aan de Oerdijk tussen Oerdijk 36 en de Kampweg liggen 2 openbare parkeerplaatsen. Langs de Kampweg tussen de Oerdijk en de aanwezige drempelmarkering liggen 6 haakse parkeerplaatsen en 3 langsparkeerplaatsen. Ook ligt er 1 invalidenparkeerplaats die niet is meegeteld. In totaal zijn er fysiek dus 19 parkeerplaatsen die gebruikt kunnen worden.



Figuur 3.1: Parkeren aan Oerdijk en Kampweg

Er is een theoretische capaciteit van 19 parkeerplaatsen. Er zijn parkeerdrukmetingen uitgevoerd op:

- dinsdagavond 19 maart na 23.00 uur;
- donderdagavond 21 maart na 23.00 uur;
- zaterdagmiddag 23 maart om 13.00 uur.

Tijdens de dinsdag en de donderdagavond was stonden er in het aangegeven gebied respectievelijk 3 en 4 auto's geparkeerd (waarvan steeds 1 op de kop Kampweg). Op zaterdagmiddag stonden er 6 auto's geparkeerd, waarvan 3 op de kop Kampweg. Er was dus steeds een restcapaciteit van respectievelijk 16, 15 en 13 parkeerplaatsen. De hoogste bezettingsgraad (op zaterdag) was 32%. Het aanvullend parkeren van twee (of zelfs meerdere) auto's extra in het openbare gebied is geen probleem voor de parkeerdruk in het gebied.

4. Conclusie

Goudappel is gevraagd om de parkeerbehoefte te bepalen voor de herontwikkeling van de Oerdijk 34-36 in Schalkhaar. Uit dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Op basis van de parkeernormen behorend bij dit gebied bedraagt de parkeerbehoefte in totaal 14 parkeerplaatsen. Met een aanbod van 12 parkeerplaatsen is er een tekort van 2 parkeerplaats op eigen terrein.
- Uit de gehouden parkeerdrukmetingen is gebleken dat er binnen (de geldende) loopafstand (meer dan) voldoende restcapaciteit beschikbaar is om deze parkeerbehoefte op te vangen.

Bijlage 3: Producten te leveren Initiatiefnemer

Product	Toetsing aan
A. Nota van Uitgangspunten augustus 2024	Nvt
B. Schetsontwerp (SO) Inrichtingsplan, vastgesteld in NvU	nvt
C. Onderzoeken: <ul style="list-style-type: none"> - Waterhuishoudings-rioleringsplan, incl. gemalen - Grondbalans - Peilenplan (vloerpeilen, maaiveldhoogtes, straatpeilen) - Verlichtingsplan (incl. verlichtingsberekeningen) - Ligging kabels en leidingen en nutskasten (i.o.m. netbeheerders) - Groenplan (incl. ondergrondse groeiruimtes bomen en hagen) - Spelen en straatmeubilair - Verkeersplan (voetganger, fiets, auto, vrachtwagen, OV) - Parkeren - Afvalinzameling, (afstemming Circulus Berkel) - Onderzoeken voor omgevingsplan/bopa: o.a. flora en fauna, archeologie, geluid, geur, externe veiligheid, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nota van Uitgangspunten - Programma van Eisen (PvE) Openbare Ruimte Deventer
D. Definitief Ontwerp (DO) van het gehele gebied en E. Voorlopige Ontwerp Inrichtingsplan van gehele gebied	<ul style="list-style-type: none"> - Nota van Uitgangspunten - Schetsontwerp (SO) Inrichtingsplan - PvE Openbare Ruimte Deventer - Resultaten onderzoeken
F. Beeldkwaliteitsplan	<ul style="list-style-type: none"> - NvU/ informeel voorleggen welstand
G. Voorlopig Ontwerp Woningen (Bouwplannen)	<ul style="list-style-type: none"> - Beeldkwaliteit - Voorlopig Ontwerp Bouwplannen
H. Definitief Ontwerp (DO) (per fase) een DO van Bouwplannen (woningen) en I. Definitief Ontwerp van het Inrichtingsplan openbaar gebied, besteksniveau)	<ul style="list-style-type: none"> - Anterieure overeenkomst - Nota van Uitgangspunten - Resultaten onderzoeken - Voorlopig Ontwerp Bouwplannen en VO Inrichtingsplan - PvE Openbare Ruimte Deventer - Overleg diverse instanties
J. Bestek Bouw- en Woonrijp maken	<ul style="list-style-type: none"> - Definitief Ontwerp Inrichtingsplan - PvE Openbare Ruimte Deventer - Inkoopvoorwaarden Deventer
K. Uitvoeringsproces om te komen tot overdracht (toetsen, stop- en bijwoningmomenten in uitvoering, overdracht)	<ul style="list-style-type: none"> - Projectrisico's voorbereiding en uitvoering

Product	Toetsing aan
L. Overdrachtdossier beheer gemeente Deventer: <ul style="list-style-type: none"> - Revisietekeningen bestek incl. hoogtes - Revisie riool incl. rioolinspectie en gebruikte huisaansluitingen - Productcertificaten, leveranciers van gebruikte materialen - Garanties en onderhoudstermijnen - Keuringsrapport speeltoestellen - Proces-verbaal van oplevering - Overdrachtsformulier naar beheer Deventer - Afspraken/ informatie tbv bewoners 	

WAT	WIE	WANNEER
Intentieovereenkomst (IOK) concept delen	Gemeente	Juli '23
Offerte opstellen randvoorwaardenkaart stedenbouw + openbare ruimte, uitwerking naar scenario's	Gemeente	Medio september '23
Projectgroep overleggen vooruit gaan plannen in de agenda's	Gemeente	Medio september '23
Bespreken offerte	Partijen	Eind september '23
Besluit op offerte	De Marken	Eind september '23
Aangepaste IOK voorleggen aan De Marken	Gemeente	Begin okt. '23
Overeenstemming IOK	Partijen	Begin okt. '23
Opstellen randvoorwaardenkaart stedenbouw + openbare ruimte + scenario's / concept stedenbouwkundig plan	Gemeente	Eind sept / okt. '23
Randvoorwaardenkaart + Concept stedenbouwkundig plan bespreken	Partijen	Eind oktober '23
Communicatie / participatie over initiatief (op hoofdlijnen) naar huurders / omwonenden door initiatiefnemer. Tip: kijk op https://www.deventer.nl/documenten-participatie	De Marken (regie)	Initiatief + schetsontwerp
Besluitvorming / IOK vaststelling door college B&W	Gemeente	Eind Oktober '23
(Milieu) onderzoeken laten doen, uitkomsten delen	De Marken	Najaar '23
Nota van Uitgangspunten (NvU) opstellen (concept delen; afronding haalbaarheid ('Go – No-go' moment)	Gemeente	Vanaf oktober '23 t/m juli '24
Definitief stedenbouwkundig plan	Partijen	Juli '24
Communicatie / participatie omwonenden / belanghebbenden	De Marken	Mei '24
NvU definitieve versie bespreken portefeuillehouder	Gemeente	September '24
NvU vaststelling B&W;	Gemeente	December '24
Anterieure fase >>> start na overeenstemming NvU ('Go'- moment)		December '24
Concept Anterieure overeenkomst (AOK) opstellen en delen	Gemeente	April - augustus '24
Vaststellen AOK (na overeenstemming)	Gemeente	December '24
Starten planologische procedure	Gemeente	Q1 '25

Kenmerk: 223147-2024

Bijlage 5: Concerngarantie

d.d. 5 juli 2024

Paraaf gemeente Deventer

.....

Paraaf exploitant(en)

.....

Bezoekadres:
Prinses Beatrixweg 2
7433 DB Schalkhaar

Algemene gegevens:
0570 676 125
info@demarken.nl
www.demarken.nl
Rekeningnummer:
BNG: NL 35 BNGH 0285066331

Voor reparatieverzoeken:
reparatieverzoeken@demarken.nl

Voor facturen:
facturen@demarken.nl

CONCERNGARANTIE

Datum : 5 juli 2024
Onderwerp : Concerngarantie Woonstichting De Marken tbv locatie Oerdijk 34 – 36 te Schalkhaar

Zekerheidstelling ten behoeve van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Deventer en Woonstichting De Marken inzake de planontwikkeling voor het realiseren van woningen en openbare ruimte aan de Oerdijk 34 – 36 te Schalkhaar, hierna te noemen: "de Overeenkomst";

Woonstichting De Marken, gevestigd aan de Prinses Beatrixweg 2, 7433 DB te Schalkhaar, hierna te noemen de "De Marken",

Overwegende:

dat Woonstichting De Marken een anterieure overeenkomst heeft gesloten met de gemeente Deventer, terzake de realisatie van woningbouw en openbare ruimte aan de Oerdijk 34 en 36 te Schalkhaar – hierna te noemen: "de Overeenkomst" –, een en ander aan partijen genoegzaam bekend, zodat daarvan geen nadere omschrijving wordt verlangd;

dat de gemeente Deventer ingevolge artikel 13 van de Overeenkomst verlangt dat De Marken een concerngarantie afgeeft, zulks tot meerdere zekerheid voor de richtige nakoming door Woonstichting De Marken van al haar verplichtingen uit de Overeenkomst waaronder de aanleg en aansluiting op de openbare ruimte;

dat De Marken bereid is deze concerngarantie aan de gemeente Deventer te verstrekken.

VERKLAART hierbij, bij wijze van zelfstandige verbintenis, zich ten behoeve van de gemeente Deventer onherroepelijk garant te stellen voor de richtige nakoming door De Marken van al haar verplichtingen uit de Overeenkomst en de inrichting c.q. aanleg van het Openbaar Gebied van maximaal € 69.675,- (zegge: negenenzestigduizend zeshonderd vijfenzeventig euro).

Verbindt zich mitsdien om zonder enig ander bewijs van verschuldigdheid te verlangen dan de schriftelijke mededeling van de gemeente Deventer, dat De Marken haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst niet of niet tijdig zijn nagekomen, op eerste verzoek van de gemeente Deventer te zullen voldoen het opgegeven bedrag.

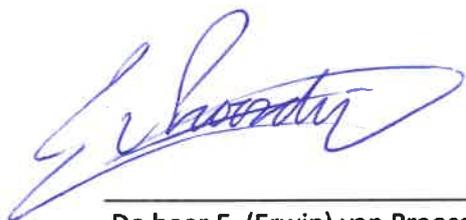


WOONSTICHTING
DE MARKEN

Deze garantie komt te vervallen indien en nadat de Exploitant aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst heeft voldaan.

Ondertekend te Schalkhaar op 9 juli 2024

Woonstichting De Marken



De heer E. (Erwin) van Proosdij,
directeur-bestuurder

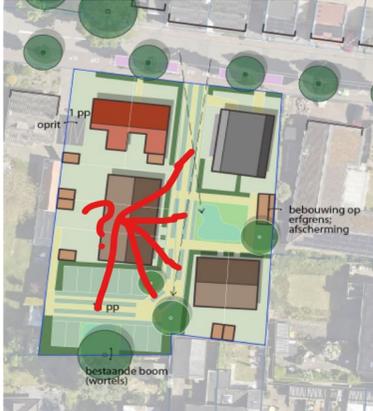




Oerdijk 34-36, Schalkhaar
12-7-2024
A3 1:500

 Naar gemeente:
764m²

 Blijft eigendom De Marken

Nummer	Product	Discipline	Beheeradviseur	Opmerking	Antwoord project	Verwerkt?
25-03-2024 NvU						
DVD01	NVU	SWP	Dylan	<p>Aandacht voor aansluiting op Oerdijk, trottoir en rijbaan, verkeerstechnisch. Ging bij vorige project niet helemaal lekker. Denk aan voorrangregeling icm materiaal keuze etc.</p> 	Wordt meegenomen in VO inrichtingsplan	
DVD02	NVU	SWP	Dylan	<p>Bij beheer door gemeente: voorstel om zelfde materialen te gebruiken als bij vorig inbreidingslocatie 48,50 en 52 aan de Oerdijk.</p>	Wordt meegenomen in VO inrichtingsplan	
DVD03	NVU	SWP	Dylan	<p>Wat zijn de groene banen in de rijbaan? Geen grasbetontegels in de rijbaan toepassen. Groen parkeren, maar dan volgens de voorgestelde constructie opbouw met gebruik van substraten.</p>  	Is gewijzigd naar regulier ontwerp met straatstenen	

DVD04	NvU	SWP	Dylan	Asfaltwerkzaamheden opnemen indien rioolaansluiting gemaakt moet worden	Wordt meegenomen in VO inrichtingsplan; Frenk en Ed Blok hebben nog overleg hierover	
OL01	NvU	Algemeen	Oscar	Wat is de status van de NvU? Indien nodig op o.a. het gebied van eigendom, beheer en onderhoud de concept anterieure OVK voorleggen aan Beheergroep.	Dit is eindconcept NvU. Concept ook is bijgevoegd bij de stukken.	
OL02	NvU	Algemeen	Oscar	Er staat een aantal keer dat e.e.a. moet worden voorgelegd aan de Beheergroep. De initiatiefnemer legt voor aan de gemeente (het gemeentelijke projectteam); het interne projectteam aan de Beheergroep.	Helder.	
OL03	NvU	Groen/ Ecologie	Oscar	Volstaan eisen NIB voor Ecologie? NIB op privaat en/of (toekomstig) openbaar terrein?	Zie NvU blz. 23 / 24 puntenlijst NIB	
MH01	NvU	Groen	Miika	Waarom wordt er eigendom en beheer overgedragen aan de gemeente?	Omdat dit de beleidslijn is; het perceel is openbaar toegankelijk. De Marken wil geen eigendom, beheer en onderhoud van de toekomstige openbare ruimte.	
MH02	NvU	Groen	Miika	Waarom wil de gemeente zo min mogelijk mandeligheid?	Omdat dit de beleidslijn is; het perceel is openbaar toegankelijk. De Marken wil geen eigendom, beheer en onderhoud van de toekomstige openbare ruimte.	
MH03	NvU	Groen	Miika	Wat wordt eigendom en beheer van de gemeente?	Zie tekening privaat – openbaar gebied in NvU.	
MH04	NvU	Groen	Miika	Hoe wordt de waterberging op eigen terrein gerealiseerd?	Zie NvU voor uitgangspunten. Wordt uitgewerkt in VO inrichtingsplan.	
MH05	NvU	Groen	Miika	Vormbomen (Leilindes) willen we niet in de openbare ruimte. Ik zie ook geen mogelijkheid voor het planten van andere bomen in de pareerkoffer. ivm ondergronds en bovengronds ruimtegebrek.	zie NvU, er komen geen leilindes.	
MH06	NvU	Groen	Miika	Hagen die als erfafscheiding dienen moeten op grond van de bewoners komen te staan, beheer en instandhouding is aan de bewoners.	Zie NvU voor uitgangspunten. Zie tekening privaat – openbaar gebied. Wordt verder uitgewerkt in VO inrichtingsplan.	

MH07	NvU	Groen	Miika	Graag in het plan de bedachte locatie van de ondergrondse container en trafostation aangeven. Hierbij rekening houden met de aanwezige bomen.	Er komt geen ondergrondse container. Enexis gaat uit van het bestaande net. Daarbij kan waarschijnlijk gebruik gemaakt worden van de bestaande trafo aan de Smidsweg 1b. Dus is er geen trafo op terrein benodigd. Nutstrace zal wel tzt verder in beeld moeten worden gebracht en met Grondg verder worden opgepakt. Zie NvU voor uitgangspunten. Wordt uitgewerkt in VO inrichtingsplan.	
MH08	NvU	Groen	Miika	Maatregelen die volgen uit de natuurbeschermingswet danwel uit het natuurinclusief bouwen kunnen niet op toekomstige gemeentegrond worden gerealiseerd.	Wat wordt hier mee bedoeld?	
MH09	NvU	Groen	Miika	Pagina 16 bomen, graag ook de gemeentelijke bomen die aan de voorzijde langs de weg staat in de bea meenemen.	Zie BEA	
MH10	NvU	Groen	Miika	Bea uitvoeren volgens het handboek bomen.	Zie BEA	
MH11	NvU	Groen	Miika	Wat is het collectieve erf?	Zie aangepast plan blz. 12 NvU	
MH12	NvU	Groen	Miika	Wadi kan alleen in bloemgras worden uitgevoerd, dat kan dan geen collectief erf worden.	Wordt uitgewerkt in VO inrichtingsplan.	
MH13	NvU	Groen	Miika	Wat is het gebouw naast de wadi?	Private schuur, staat op grond De Marken	
BB01	NvU	OVL/VT	Bennie/Leon	Vanuit verkeer vooralsnog geen opmerkingen omdat de inrichting nog niet is gemaatvoerd.	Wordt uitgewerkt in VO inrichtingsplan.	
BB02	NvU	OVL/VT	Bennie/Leon	Openbare deel zal moeten worden voorzien van openbare verlichting.	Wordt uitgewerkt in VO inrichtingsplan.	

fw01	nvu	water en riolering	frenk	Graag duidelijkheid over particulier en openbaar gebied. Voor openbaar gebied gelden andere eisen tav berging en infiltratie; openbaar gebied moet klimaatadaptief opgeleverd worden. Dat betekend dat een neerslagsituatie T=100 verwerkt moet kunnen worden zonder afvoer van hemelwater uit het gebied en zonder dat het hemelwater tegen de oever(s) komt.	Zie tekening privaat - openbaar in NvU. Wordt meegenomen in VO inrichtingsplan.	
fw02	nvu	water en riolering	frenk	begin op tijd met het waterhuishoudkundig plan. Grondwaterstanden en infiltratiecapaciteit moeten bekend zijn voor de keuze van de infiltratievoorzieningen. Daarnaast is de afvoer van overtollig regenwater uit dit gebied lastig omdat de openbare weg hoog ligt tov de maaiveldhoogte in het gebied (oerdijk, hoogte tpv geplande inrit ca. NAP+6.45m)	Uitwerking wordt opgepakt door De Marken.	
24-06-2024 NvU Oerdijk 34-36						
DVD01	NVU	SWP	Dylan	Meegeleverd ontwerp komt niet overeen met NVU. In NVU rijbaan al aangepast naar klinkerverharding. Meegeleverd ontwerp nog in grasbetonstenen.	Deze opmerking slaat op een oude tekening. De juiste tekening is niet separaat aangeleverd, maar staat in de NvU (blz. 12).	

DVD02	NVU	SWP	Dylan	DVD02: Zelfde materialen gebruiken binnen dit plan als in Oerdijk 48-52.	Nee, want daar is een grijze betonklinker gebruikt. Dat willen we hier niet (fouten uit het verleden niet herhalen). Blz. 11 NvU: Een (rood/bruin) klinkerpad, bij voorkeur in een gebakken materiaal, ontsluit de woningen achter op het erf richting de Oerdijk. Vanuit het erfprincipe is het wenselijk dat de voetpaden hetzelfde materiaal hebben als de rijbaan, of in uitstraling goed aansluiten. De half verharde parkeerplaatsen, bijvoorbeeld grasbetonstenen, liggen verdekt in de hoek van het perceel, maar op loopafstand van alle woningen. Voor het korte achterpad aan de westzijde is een simpele steen zoals een 30x30 betontegel voorstelbaar.	
DVD03	NVU	SWP	Dylan	Wij kunnen nog geen inschatting maken in hoeverre boom 1 die behouden blijft voor wortelwerking gaat zorgen. Plantvak ook oogt groot genoeg. Is hier naar gekeken?	Boom 1 (achterburen prive eigendom) is een volgroeide boom. De vraag is hoeveel meer wortelruimte deze boom nog gaat innemen. Mocht die blijven staan. Indien deze boom gekapt gaat worden, dan is er een voldoende grootte groeiplaats voor een nieuwe boom.	
BB/LvN	NVU	OVL/VT	Bennie Leon	Geen opmerkingen		
OL01	NVU	Afval	Oscar	Hoe kan afval worden aangeboden langs de Oerdijk? Gaat dat niet ten koste van parkeren?	Aandachtspunt in de uitwerking door initiatiefnemer in een VO / DO. Deze worden tzt aan de Beheergroep voorgelegd.	
OL02	concept AO	Algemeen	Oscar	Onderhoudstermijn groen (1 jaar) en bomen (2 jaar)?	We hanteren de standaard zoals in andere aok's benoemd.	

OL03	concept AO	Algemeen	Oscar	Er staat dat de gemeente een Proces Verbaal van Opname (voorschouw) en een Proces Verbaal van Oplevering opstelt. In de praktijk gebeurt dit door initiatiefnemer (met bij overeenstemming ondertekening door wijkbeheerder).	Is verwerkt in de aok.	
OL04	concept AO	Algemeen	Oscar	In paragraaf 4.8 bij punt e. "beheergroep" vervangen door "Gemeente".	Is verwerkt in de aok.	
fw01	nvu	water en riolering	frenk	In de nvu wordt aandacht besteed aan de berging en infiltratie van hemelwater. Fijn. Graag de tekst ten aanzien van de T=100-eis aanpassen. Nu wordt deze eis niet helder benoemd (maatgevende bui is 64mm neerslag in 1 uur en tijdens deze bui mag er geen water in de gebouwen komen) en 'gecombineerd' met de gemeentelijke wens om vloerpeilen tenminste 0,2 m boven het straatpeil aan te leggen. Ook benoemen dat de eisen tav T=100 gelden voor zowel de particuliere als de openbare verhardingen, maar dat de aanvullende berging (boven de opgave van 20 mm op particulier terrein) in het openbare gebied gerealiseerd moet worden.	Tekstvoorstellen van Frenk Wisselink ontvangen. Zijn verwerkt in de NvU	
MH01	NvU	Groen	Miika	Bevindingen van bea overnemen.	Advies overnemen en uitwerken in VO / DO inrichtingsplan.	
MH02	NvU	Groen	Miika	Senario's ten aanzien van de beuk bespreken met de eigenaar van de boom en binnen het project afhandelen.	Gaat om privé afspraken tussen grondeigenaren De Marken en Kampweg 25. Uitkomst meenemen in uitvoering / aanleg toekomstige o.r.	

MH03	NvU	Groen	Miika	Gezien de kleine ruimte waarbinnen de wadi gerealiseerd moet worden is het wenselijk om deze wadi als gazon te onderhouden. Dat betekent dat de eerste spoeling niet in de wadi kan komen, aangezien deze wekelijks gemaaid moet worden. Daarnaast graag een ondergrondse wadi constructie aanbrengen. zodat goede inziing plaats vind.	Advies overnemen en uitwerken in VO / DO inrichtingsplan.
MH04	NvU	Groen	Miika	Talud wadi mag niet steiler dan 1/3	Advies overnemen en uitwerken in VO / DO inrichtingsplan.
MH05	NvU	Groen	Miika	Haag achter de parkeervakken aan de zijde van de nieuwbouw staat nog op gemeentegrond. Graag hagen die als afscheiding dienen op particulier terrein plaatsen.	Wordt gewijzigd. Het groen tussen zijgevels nieuwbouw en de parkeervakken verdwijnt, waardoor parkeervakken als geheel iets noordelijk opschuiven. Dit levert ana de zuidkant meer ruimte op voor breder-robuster groen heestervak.
MH06	NvU	Groen	Miika	Niet al het groen binnen het plangebied leent zich voor streekeigen beplanting (Pg 15). De wadi is gazon, voor de bomen is dit nog niet te beoordelen, hagen kunnen gemengde streekeigen soorten zijn. Heestervakken zijn niet streekeigen.	Advies overnemen en uitwerken in VO / DO inrichtingsplan.
MH07	NvU	Groen	Miika	Onder deze boom geen wadi aanleggen ivm behoud van wortels. Graag heestervak maken. 	Afhankelijk van uitkomst of kapaanvraag gedaan wordt, en of die gehonoreerd wordt. Gaat om privé afspraken tussen grondeigenaren De Marken en Kampweg 25. Uitkomst meenemen in uitvoering / aanleg toekomstige
MH08	NvU	Groen	Miika	Algemeen, de maatregelen voor natuurinclusief bouwen dienen niet te worden gerealiseerd op (toekomstige) gemeentegrond. Ook als gemeente proberen wij zo veel mogelijk te voldoen aan een duurzame inrichting, echter soortenkeuze wordt vanuit beheer openbare ruimte getoetst. graag ook geen insectenhotel in de openbare ruimte plaatsen. (P23)	Verwerkt in NvU. Uitwerking in VO / DO inrichtingsplan.

26-08-2024 NvU Oerdijk 34-36

26-08-2024 NvU Oerdijk 34-36						
DVD01		SWP	Dylan	Tot op heden extra opmerkingen. ik zie nauwelijks verschil. Op welke punten is het NVU aangepast?	Ik begrijp deze niet: 'Tot op heden extra opmerkingen'	
DVD02		SWP	Dylan/ Jelle	<i>DVD02: Zelfde materialen gebruiken binnen dit plan als in Oerdijk 48-52. Waarom is het verkeerd om dezelfde materialen te gebruiken? Wij begrijpen niet waarom men van mening is dat de vorige keer de verkeerde verharding is gekozen. Dergelijke wijken richten wij sober en doelmatig in volgens onze visie.</i>	Het gaat hier specifiek om de kleur, niet om het soort materiaal. Grijs past minder goed in dit plan (dorpsachtige uitstraling), bij Oerdijk 48 is grijs toegepast, had bij nader inzien wellicht rood/bruin moeten zijn.	
WD		water en riolering	Woubert	Geen opmerkingen		
KVVK01		water en riolering	Karin	p.12 Stedenbouwkundige randvoorwaarden staat: n er is (bovenop de waterdoorlatende parkeerplaatsen) enige ruimte voor infiltratie van regenwater. Hiermee worden grasbetontegels bedoeld neem ik aan? Andere soorten waterdoorlatende verharding wordt in Deventer in de openbare ruimte niet meer toegepast. Of wordt er bedoeld dat er <u>in aanvulling op de waterdoorlatende parkeerplaatsen</u> ook elders ruimte is voor infiltratie van hemelwater?	Er wordt niet bedoeld dat er letterlijk bovenop de bestrating nog ruimte is voor infiltratie. Er wordt hier verwezen naar de wadi. Dus dat er in aanvulling op de waterdoorlatende parkeerplaatsen ook elders ruimte is voor infiltratie van hemelwater.	
OL01		Afval / parkeren	Oscar	N.a.v. OL01 van de vorige keer. In de NvU staat vermeld dat er 12 pp worden gerealiseerd in het plan terwijl er 14 nodig zijn, maar dat "parkeren van extra auto's in het openbare gebied buiten het plan geen probleem oplevert voor de parkeerdruk". Hoeveel ruimte is daar dan? En wat als daar op inzameldagen ook afvalcontainers moeten worden geplaatst? Het moet in een vroegtijdig stadium duidelijk zijn dat dit geen problemen oplevert; niet pas bij de uitwerking naar VO/DO.	Toegevoegd in de NvU (blz. 16) <i>Het plaatsen van de rol-afvalcontainers op gezette tijden door de toekomstige bewoners op deze locatie aan de Oerdijk, mag niet leiden tot extra parkeerdruk aan de Oerdijk.</i> Aandachtspunt in de uitwerking door initiatiefnemer in een VO / DO. Deze worden tzt aan de Beheergroep voorgelegd.	
OL02		SWP	Oscar	Aanvullend op DVD02: op zich is er geen bezwaar tegen het toepassen van gebakken materiaal, maar dan wel minimaal in dikformaat; dus geen waalformaat.	Advies overnemen en uitwerken in VO / DO inrichtingsplan.	

BB 01		OVL/VT	Bennie	T.a.v. de opmerking van Oscar (OL01) hierboven zal de verkeerskundige daar een akkoord op moeten geven m.b.t. de uitwerking van de parkeerbalans.	De verkeerskundige (JD) heeft hier naar gekeken. Er is een parkeeronderzoek gedaan door Goudappel (bijlage 1 NvU). Conclusie: "De hoogste bezettingsgraad (op zaterdag) was 32%. Het aanvullend parkeren van één (of zelfs enkele) auto's extra in het openbare gebied is geen probleem voor de parkeerdruk in het gebied." Twee plaatsen lijkt dus óók geen probleem op te leveren.	
MH01		Groen	Miika	Insectenhotel (pg. 24 NvU) niet op gemeentegrond plaatsen.	Is verwerkt op blz. 25 als voetnoot in NvU. Uitwerking in VO / DO inrichtingsplan.	

Afkorting

SWP	Straten Wegen en Pleinen
SWP/WR	Wegen en Riool
WR	Waterhuishouding en Riolering
KA	Klimaatadaptatie
Groen	Groen
OV/SV	Openbare verlichting en Sociale Veiligheid
Verkeer	Verkeerstechniek
K&L	Ondergrondse Infra
Wijkbh	Wijkenbeheerder
Voorz	Voorzitter
Sportvoorz	Openbare Sportvoorzieningen
Speelvoorz	Openbare Speelvoorzieningen
CK	Civiele kunstwerken
VRT	Verkeersregeltechniek & -management
GB	Gegevensbeheerder
Rein.	Straatreiniging
TZ	peilhoogtes

Beheeradviseur

Dylan in 't Veld / Jelle Winkelhorst
Wim Bronzewijker
Frenk Wisselink/Sanne Hulleman/Woubert Dekker
Karin van Dijk
Miika Hijmans (Paul Mondelaers)
Bennie Biesterbos
Leon van Nie
Tom Nijmeijer
Robert Saris/Frank van der Zee/Peter Frenhout/Stefan Bomhof/Debbie Swartjes-Soer/Aline Bijker
Oscar Langeland
Nino Carpagnano
Judith Meekes
Patrick Lunenburg
Martin van der Tuin
Ton Smook
Mary Taal
Ben Visscher

Naam Project :
Datum intake :
Opdrachtgever :
Projectmanager :
Projectleider :
Senior werkvoorbereider :
Intern/extern voorbereid :
Stedenbouwkundige :
Locatie :
Hoofdproduct :
Overige producten :
Uitvoeringsjaar :
Budget :



Oerdijk 34-36

Stedenbouwkundige analyse en opzet

21 februari 2024

Inhoudsopgave

Aanleiding	5
Historische context	6
Ontstaan	6
Oerdijk 36	7
Oerdijk 34	7
Ruimtelijke context: het Oerdijk-lint	8
'Korref'	9
Achtererf	9
Oriëntatie	9
Kaveldiepte: achtererfgebied	9
Ruimtelijke context: ontwikkelgebied	10
Historisch ensemble	11
Straatprofiel en ontsluiting	11
Tuinen en bomen	11
Concept: Lint met achtererf	12
Formeel en informeel	13
Stedenbouwkundig model	14
Oerdijk 36a, b en c	15
Oerdijk 34a en b	15
Erfwoningen	15
Binnenerf	15
Ontsluiting en parkeren	15
Groene buffer	15
Maten	16
Afstanden	17
Uitgangspunten beeldkwaliteit	18
Aan het lint	19
Achter op het erf	19
Uitgangspunten water, riolering en klimaatadaptatie	20
Water: beleid	21
Water: perceel	21
Water: uitwerking plan	21
Hittestress	21



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

De technische staat van de panden is slecht. Bij herontwikkeling is de wens van de corporatie om meer woningen te bouwen, passend bij de marktontwikkelingen en voldoende aan de nieuwe bouw- en duurzaamheidseisen. De beoogde doelgroepen zijn 1- en 2-persoonshuishoudens. Hierbij past een levensloopbestendig woningtype, waarbij het ook voor mensen die minder goed ter been worden langer mogelijk is om zelfstandig thuis te wonen, door de woon- en slaapkamer op dezelfde verdieping te plaatsen.

In opdracht van De Marken is voor dit inbreidingsproject een inpassing verkend door pr8 architecten. Deze kunnen vooral worden beschouwd als telmodellen. Hierbij zijn 8-10 woningen en 15 parkeerplaatsen

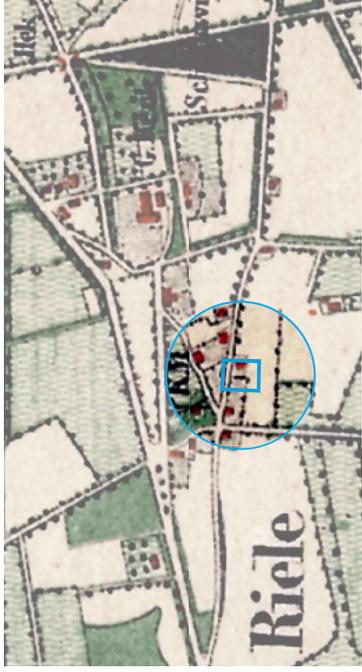
ingetekend. In de studie ontbreekt met name de ruimtelijke inpassing. In overleg met De Marken heeft Gemeente Deventer het plan voor herontwikkeling en inbreiding verder uitgewerkt. Dit document bevat:

1. een **stedenbouwkundige analyse** die inzicht geeft in de gewenste inpassing in de stedenbouwkundige opzet én de aansluiting op de directe omgeving;
2. op basis van de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige analyse is een **stedenbouwkundig plan** opgesteld;
3. op basis van de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige analyse worden **uitgangspunten voor beeldkwaliteit** opgesteld.

Het doel is het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitsparagraaf in te zetten als uitgangspunt en toetsingskader voor een Design&Build-uitvraag van Woonstichting De Marken.

In februari 2024 is gekozen voor één voorkeursmodel, dat in dit document wordt toegelicht.

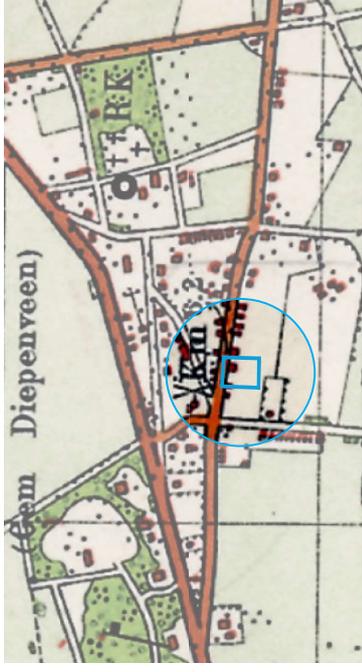
Historische context



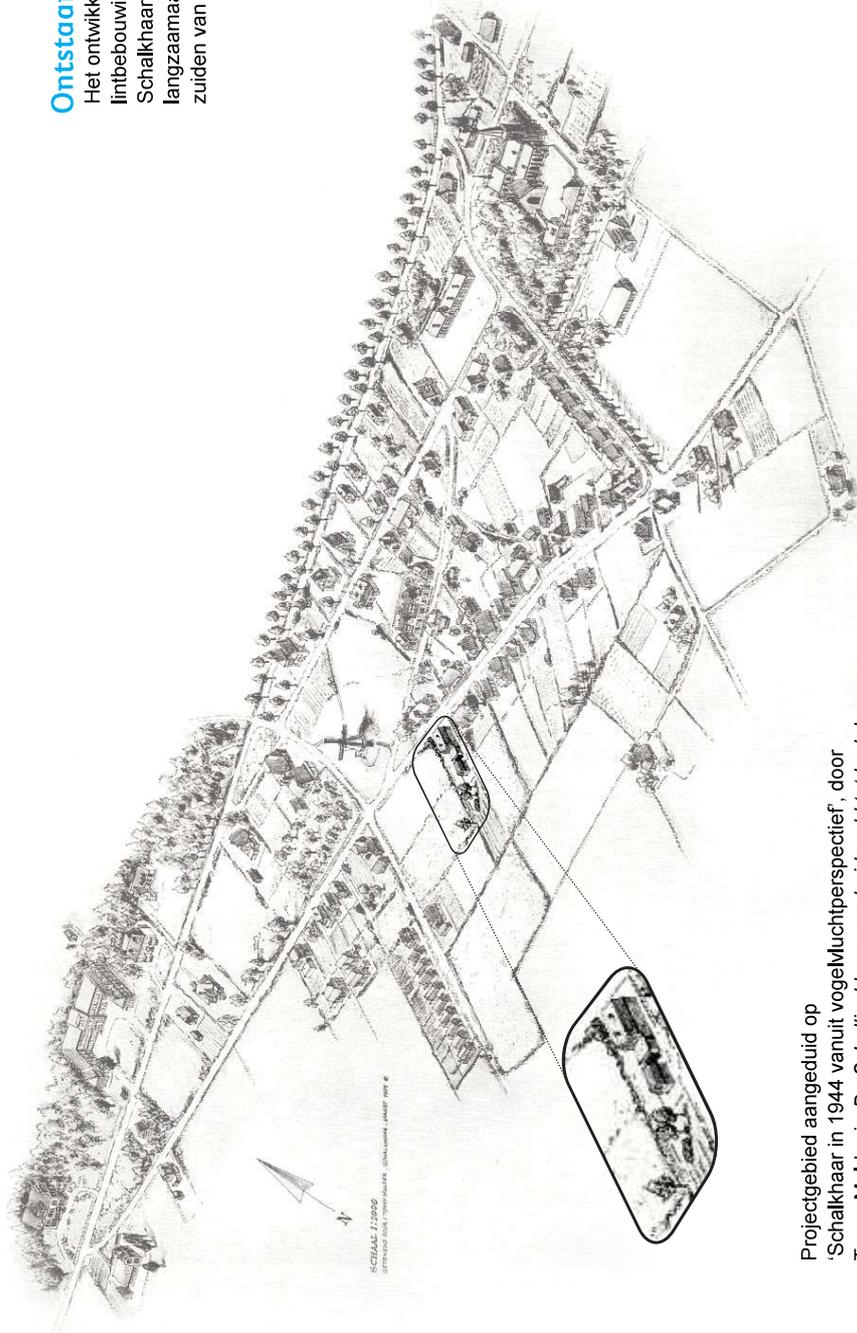
ca. 1865



ca. 1900



ca. 1950



Projectgebied aangeduid op 'Schalkhaar in 1944 vanuit vogelvluchtperspectief', door Tonny Mulder in *De Schallinckhaer van heideveld tot kerkdorp*

Ontstaan

Het ontwikkelgebied ligt aan de Oerdijk, waar vanaf de 19e eeuw lintbebouwing ontstond. Het historische hart van het kerkdorp Schalkhaar ligt ten noorden van deze weg. Het lint groeide langzaam aan uit, en na de Tweede Wereldoorlog werden ook ten zuiden van de lintbebouwing woonwijken ontwikkeld.



'De Nieuwe Uitspanning', Oerdijk 36



1975



1999



2021

Oerdijk 36

Oerdijk 36 stamt uit ca. 1928 en is een van de weinig overgebleven gebouwen die onderdeel waren van het oorspronkelijke en bepaalde dorpsbeeld. Het pand bezit niet meer alle oorspronkelijke architectonische elementen, maar is in de hoofdvorm nog duidelijk herkenbaar. Samen met de historische betekenis als café 'De Nieuwe Uitspanning' vormt het zowel in beeld als vanwege de cultuurhistorie een grote waarde voor de kern van Schalkhaar.

Oerdijk 34

Oerdijk 34 stamt uit de jaren 50 en vertoont kenmerkende elementen uit de wederopbouwtijd. Het pand behoort aan de Oerdijk ook tot de wat oudere panden, na veel sloop- en nieuwbouw langs het lint in de jaren 60 en 70.



Oerdijk 34

Ruimtelijke context: het Oerdijk-lint

Welstandsnota - Criteria lintbebouwing

Plaatsing

- Met representatieve zijde naar de weg;
- Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd;

Vorm

- Eenvoudige hoofdvorm;
- Nokrichting haaks op of evenwijdig aan de weg;
- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;
- Afgedekt met een traditionele kapvorm;
- Hoofdentree in de voor- of zijkant;
- Andere vorm dan naastgelegen gebouwen;
- Voorgevel is asymmetrisch door de plaatsing en/of omvang van de gevelopeningen;
- Geen balkons aan de voorzijde;

Detailering

- Bestaande detailering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;

Materiaalgebruik

Gevels

- Baksteen/natuurlijke materialen/pleisterwerk;

Dak

- Keramische pannen (bij voorkeur niet geglaazuurd)/ natuur leien/riet;
- Kozijnen
- - Hout of kunststof indien het lijkt op hout (dezelfde profiering);

Kleurgebruik

Gevels

- Bruin/rood meiselwerk;
- Geen felle kleuren;
- Andere tint dan naastgelegen gebouwen;

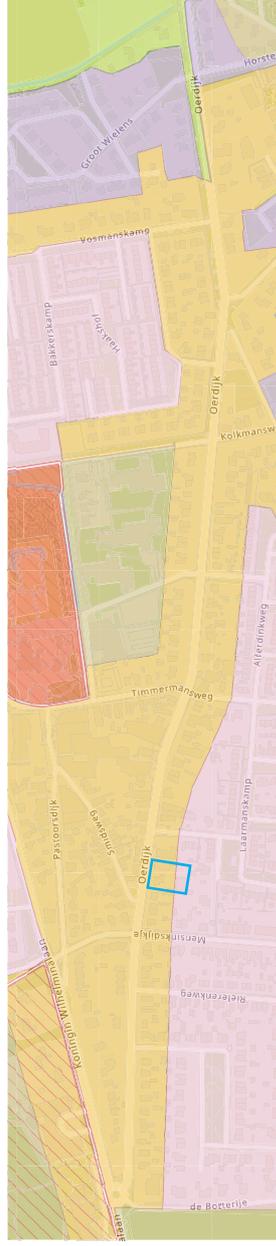
Dak

- Bruin/rood/oranje/antraciet



Straatbeeld vanuit het oosten (Google Streetview). Lint met pandsgewijze bebouwing

D ontwikkeling is georiënteerd op de Oerdijk, die in de Welstandsnota onder 'Lintbebouwing' (geel) valt. Hiervoor gelden specifieke criteria. De achterzijde van het plangebied ligt in 'Stempelstedenbouw' (roze).



Fragment uit Kaart Welstandsnota Gemeente Deventer met projectlocatie (blauwe rechthoek)



Vogelvluchtperspectief



Gedeelte van het lint, met de oranje omliggende kavels als ontwikkelgebied

'Korrel'

De stedenbouwkundige 'korrel' aan de Oerdijk is klein: er bevinden zich met name vrijstaande woningen en twee-onder-eenkapwoningen, zoals typerend is voor organisch gegroeide bebouwinglinten.

Oriëntatie

De gebouwen aan de Oerdijk zijn allemaal duidelijk op de straat geïntendeerd. De kap kan zowel haaks op als parallel aan de straat staan, maar in de bouwkundige opzet zijn de panden duidelijk op het lint gericht. Dit geldt niet (alleen) voor de voordeur, maar temeer voor de vormgeving van de voorgevel. Die is met gevelopeningen en in detaillering duidelijk op de straat gericht.

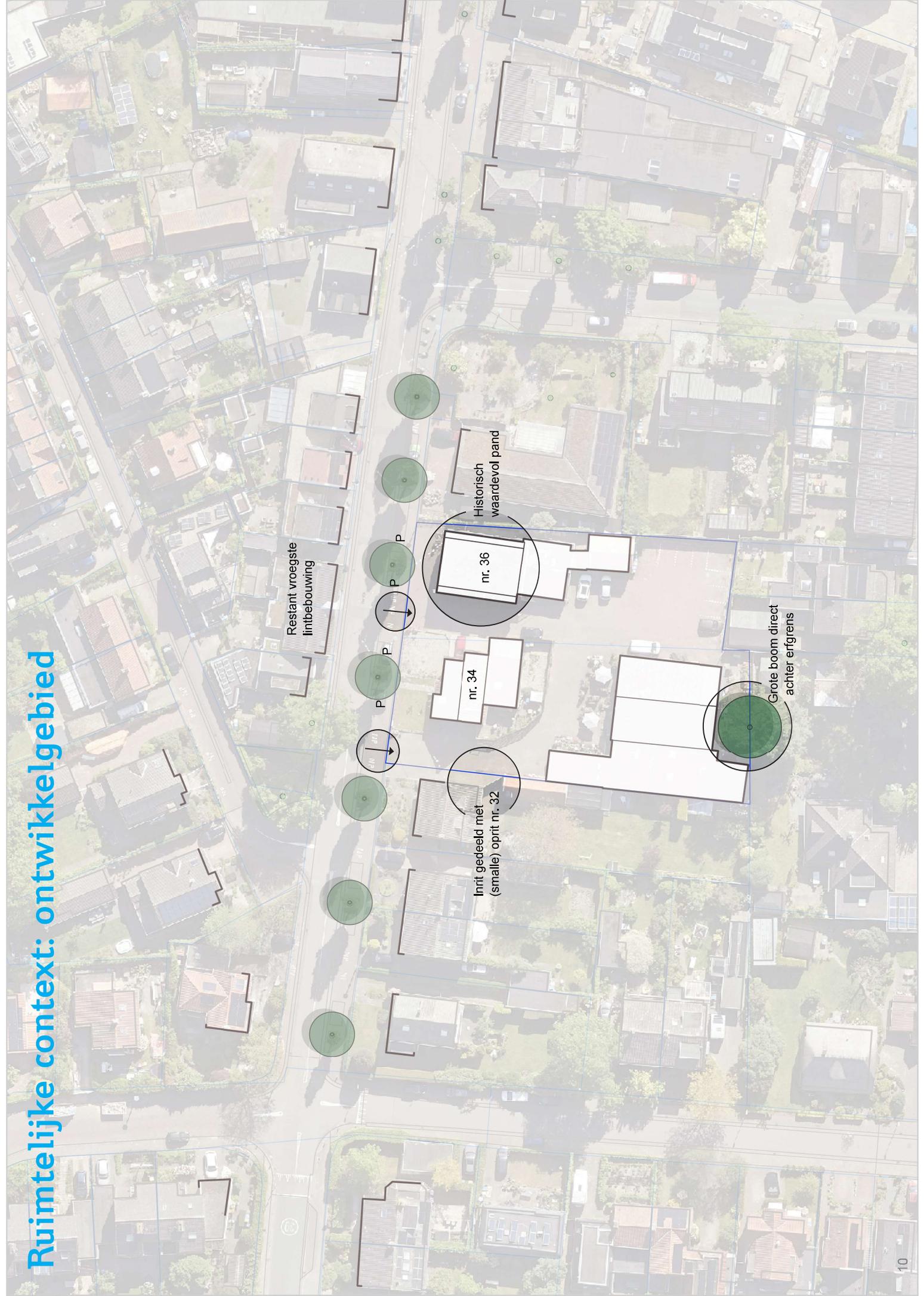
Kaveldiepte: achtererfgebied

Op locaties met nieuwe (her)verkevelingen hebben de percelen een diepte die aansluit bij de meer reguliere woonkavels. De oudere kavels zijn dieper. Oorspronkelijk lagen hier de tuinen en de gronden voor rijverheid met eventueel ondergeschikte bebouwing. Ook nu staan op de nog aanwezige achtererven vaak een of meerdere grote bijgebouwen. Aan de Oerdijkzijde bevindt zich bij de diepere kavels soms nog commercieel programma.

Achtererf

Achter de diepe kavels van het ontwikkelgebied ligt een uitbreidingsbuurt van Schalkhaar, die als 'Stempelstedenbouw' is gekarakteriseerd. Het achterterrein hoort historisch gezien echter bij het lint, en kan dan ook beter worden benaderd als achtererf dan als stempelstedenbouw.

Ruimtelijke context: ontwikkelgebied



Historisch ensemble

De bebouwing in het ontwikkelgebied vormt samen met de tegenoverliggende panden een 'historisch ensemble': oudere bebouwing die samen kenmerkend zijn voor de oorspronkelijke bebouwing. Dit geldt met name voor Oerdijk 36, dat van vóór de Tweede Wereldoorlog stamt, een kenmerkende en onderscheidende gevel en kapvorm heeft, en cultuurhistorisch van belang is vanwege de rol die het heeft gespeeld in het dorpsleven.

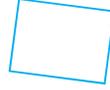
Oerdijk 36



dakvorm
mansardekap



gevelindeling
1e verdieping symmetrisch
begane grond a-symmetrisch
(woon- en winkelgedeelte)



situering
rechthoekige plattegrond, iets
naar voren t.o.v. nr. 34

Straatprofiel en ontsluiting

Langs de straat bevinden zich parkeerplaatsen en bomen. Hier tussen hebben zowel Oerdijk 34 als 36 een oprit uitkomend op een geclusterd achtererf. De oprit van Oerdijk 34 grenst direct aan de oprit van Oerdijk 32. De oprit voor Oerdijk 32 is dusdanig smal, dat het aanmerkelijk is om (gedeelte)lijk gebruik van de oprit van Oerdijk 34 toe te staan.

Tuinen en bomen

Afgezien van de zijde aan de Oerdijk, grenst het ontwikkelgebied voor een groot gedeelte aan (achter)tuinen op de buurkavels.

In het ontwikkelgebied moet met één (grote) boom rekening gehouden worden, die zich direct achter het perceel van Oerdijk 34 bevindt. Hoewel deze boom buiten het ontwikkelgebied ligt, moet er rekening worden gehouden met de bestaande wortels.

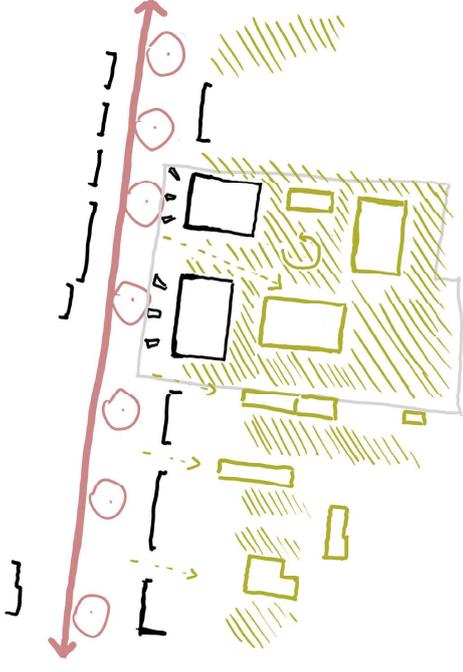
Concept: Lint met achtererf



Beeld vanaf Oerdijk 4 (voor reconstructie 1963); achterliggende wijk al in ontwikkeling



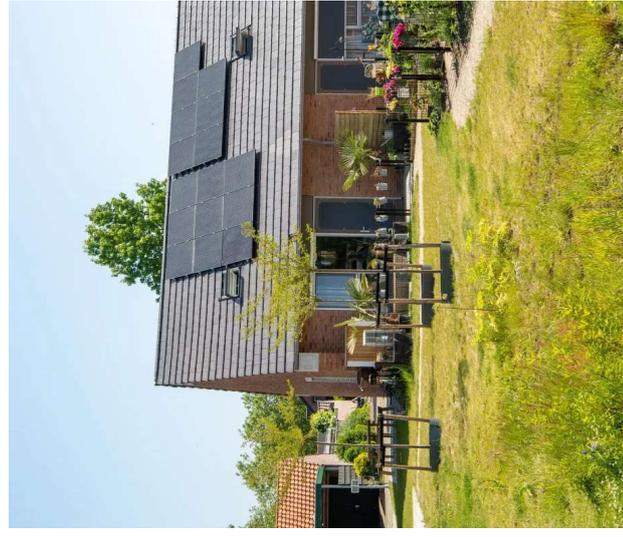
Referentie pad naar achtererf (Oerdijk 20)



Formeel en informeel

Het concept is een heldere vertaling van de kavelpbouw van een lintverkaveling: een 'kop aan het lint' en 'achter op het erf'.

Het contrast tussen deze twee is het enerzijds formele, representatieve karakter aan de straatzijde en anderzijds het ontspannen, vrijere karakter op het achtererf. Op het achtererf is ruimte voor een afgeschermd, collectieve binnentuin met door bewoners te bepalen invulling.



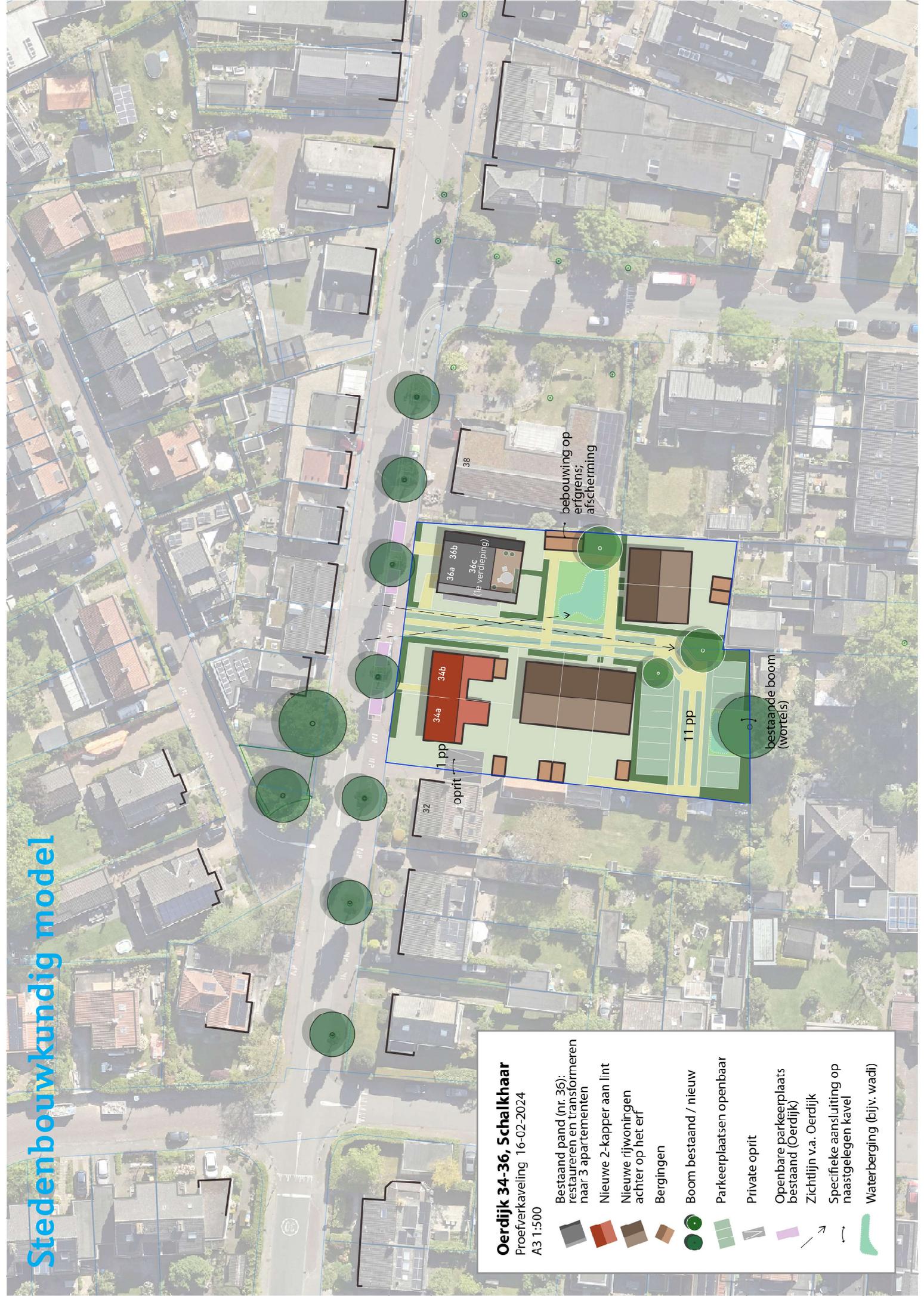
Stedenbouwkundig model

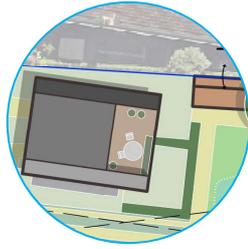
Oerdijk 34-36, Schalkhaar

Proefverkaveling 16-02-2024

A3 1:500

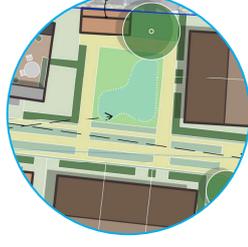
-  Bestaand pand (nr. 36): restaureren en transformeren naar 3 appartementen
-  Nieuwe 2-kapper aan lint
-  Nieuwe rijwoningen achter op het erf
-  Bergingen
-  Boom bestaand / nieuw
-  Parkeerplaatsen openbaar
-  Private oprit
-  Openbare parkeerplaats bestaand (Oerdijk)
-  Zichtlijn v.a. Oerdijk
-  Specifieke aansluiting op naastgelegen kavel
-  Waterberging (bijv. wadi)





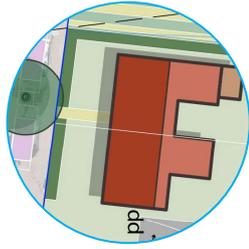
Oerdijk 36a, b en c

Uitgangspunt is behoud van het pand Oerdijk 36, waar na restauratie en verbouwing drie woningen in terugkomen. Op de begane grond komen twee goed toegankelijke woningen met voortuinen en zijtuinen, en op het zuiden terrasruimte (zonder schuttingen) grenzend aan het groene binnenerf. Op de verdieping is ruimte voor een startersappartement met dakterras. De plattegronden en entrees zijn onderdeel van de uitwerking. De bergingen worden ofwel inpandig opgelost, of staan gecombineerd in één volume op het binnenerf.



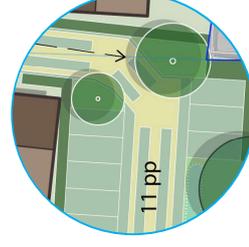
Binnenerf

Centraal op het erf ligt een openbare binnenplaats: het binnenerf. De erfwallen grenzen met voerdeuren met evt. terrassen aan deze ruimte; Oerdijk 36 heeft hier terrassen aan de achterzijde. Op dit binnenerf is ruimte voor waterberging/-infiltratie en initiatieven zoals een speelplekje, een barbecueplek of een picknickbank. Er is hier daarnaast ruimte voor enkele externe bergingen van Oerdijk 36, die in architectuur (vorm en materiaal) zullen moeten aansluiten op de woningen en daardoor bijdragen aan dezelfde erfuitstalling.



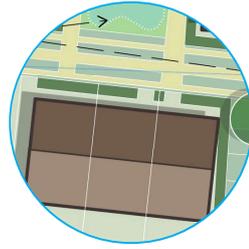
Oerdijk 34a en b

De positie aan de Oerdijk en de beperkte ruimte vragen om een minder regulier woningtype. Op de plek van Oerdijk 34 is ruimte voor twee woningen: een twee-onder-een-kapwoning aan het lint, die bij voorkeur de uitstraling van een vrijstaande woning heeft. Deze woningen hebben een royale voortuin (>5m) aan de voorzijde en een beschutte halve patio met een kleine achtertuin aan de achterzijde. Oerdijk 34a heeft een oprit op eigen terrein. Bergingen maken onderdeel uit van de architectuur, optioneel inpandig opgelost.



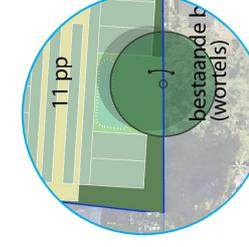
Ontsluiting en parkeren

Een halfverhard pad ontsluit de woningen achterop het erf richting de Oerdijk. 11 halverharde parkeerplaatsen liggen verdekt in de hoek van het perceel, maar op loopafstand van alle woningen. Aan de Oerdijk bevinden zich in de huidige situatie, op openbaar gebied, 4 langspaarkeerplaatsen die direct aan het ontwikkelgebied grenzen en waarvoor wordt onderzocht of die voor bezoekersparkeren kunnen worden meegerekend. Oerdijk 34a heeft 1 eigen oprit; vanwege de smalle oprit van Oerdijk 32 moet hier voldoende ruimte worden ingepast en zal afstemming moeten plaatsvinden over eventuele (gedeeltelijke) mandeligheid.



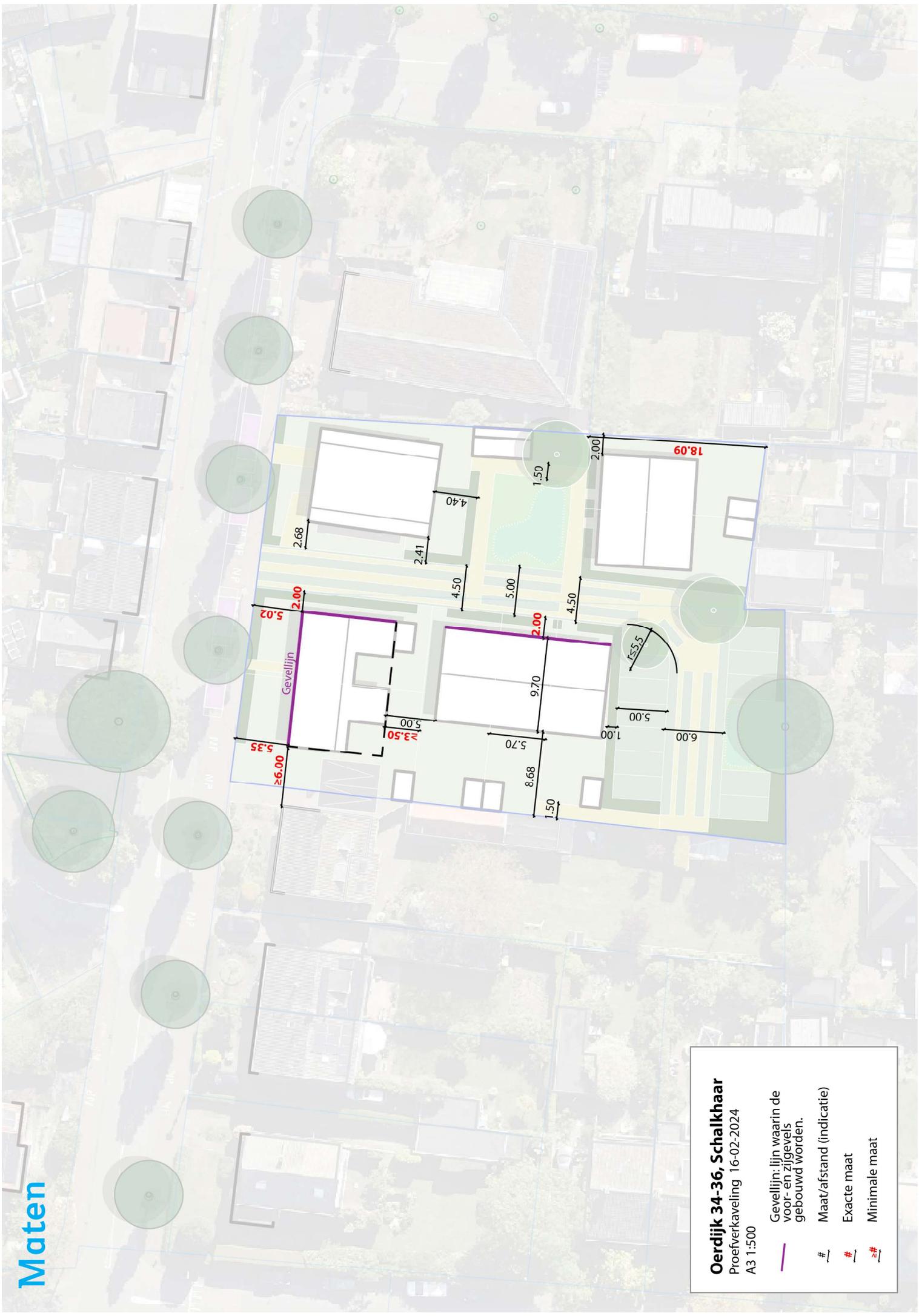
Erfwoningen

De andere vijf woningen staan met de voorzijde georiënteerd op het binnenerf, waaraan ruimte is voor terrasruimte. Daarnaast hebben de woningen een kleine achtertuin (ca. 6.5m diep). Bergingen staan in de achtertuinen; de achtertuinen zijn via een zijtuin en/of een achterpad bereikbaar.



Groene buffer

Rond de parkeercoffer van 11 plaatsen vervult een groene strook verschillende functies. Beplanting met hagen, heesters en/of bijvoorbeeld leilindes zal eventuele overlast van parkeerbewegingen voor naastliggende tuinen beperken. Er is hier beperkte plek voor berging van regenwater. De verharding ligt op afstand van de boom ten zuiden van het perceel, waarmee schade aan de wortels wordt voorkomen. Temeer door de aansluiting op andere groene tuinen kan beplanting hier een bijdrage leveren aan de biodiversiteit. Daarbij past extensief beheer.

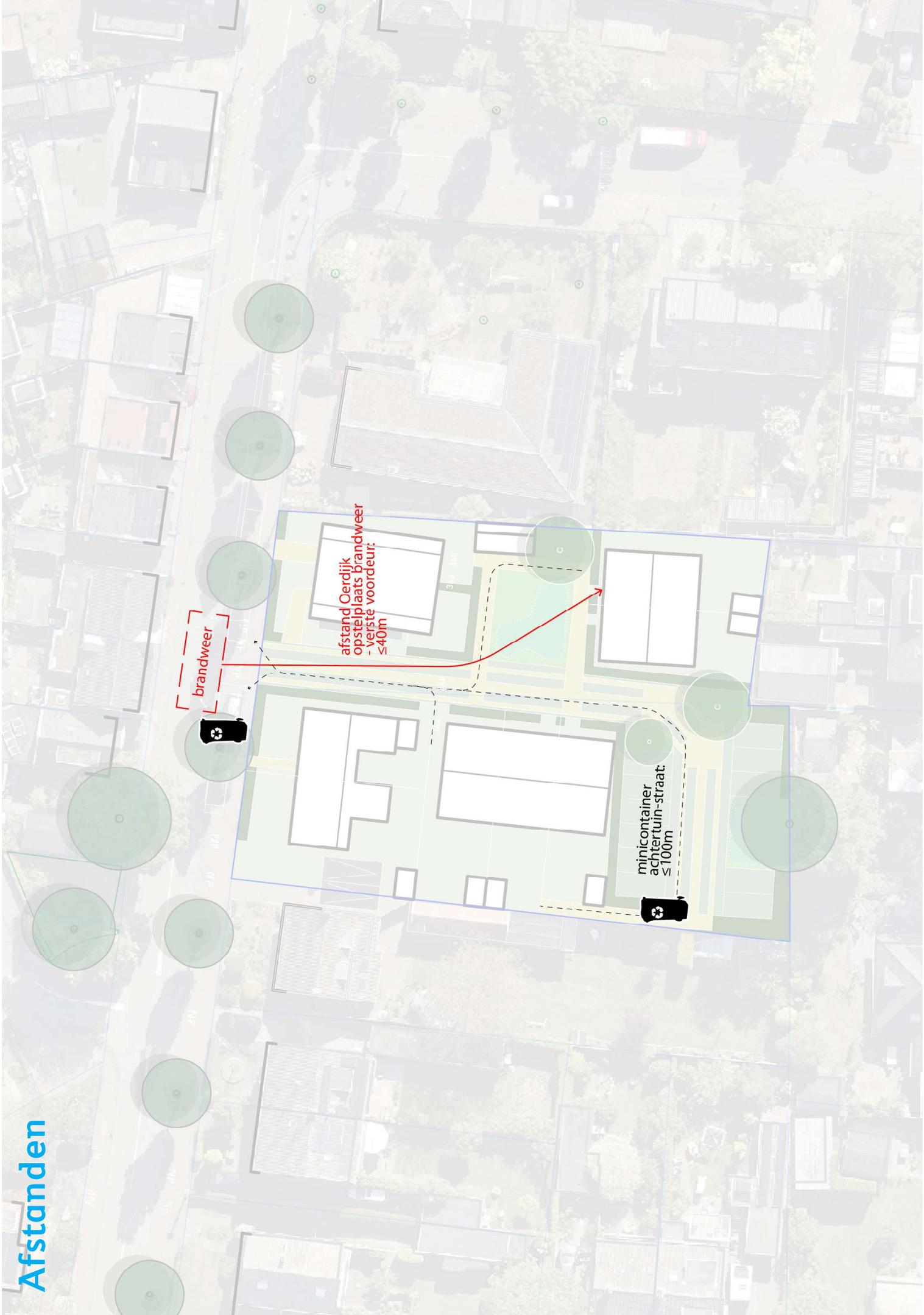


Oerdijk 34-36, Schalkhaar

Proefverkaveling 16-02-2024
A3 1:500

- Gevellijn: lijn waarin de voor- en zijgevels gebouwd worden.
- # Maat/afstand (indicatie)
- # Exacte maat
- # Minimale maat

Afstanden



Uitgangspunten beeldkwaliteit



Achterop het erf
Goot op max. 3 meter.



- Zadel dak
- Zwarte dakbedekking
- Gevel: hout (zwart/grijs/natuurlijk)

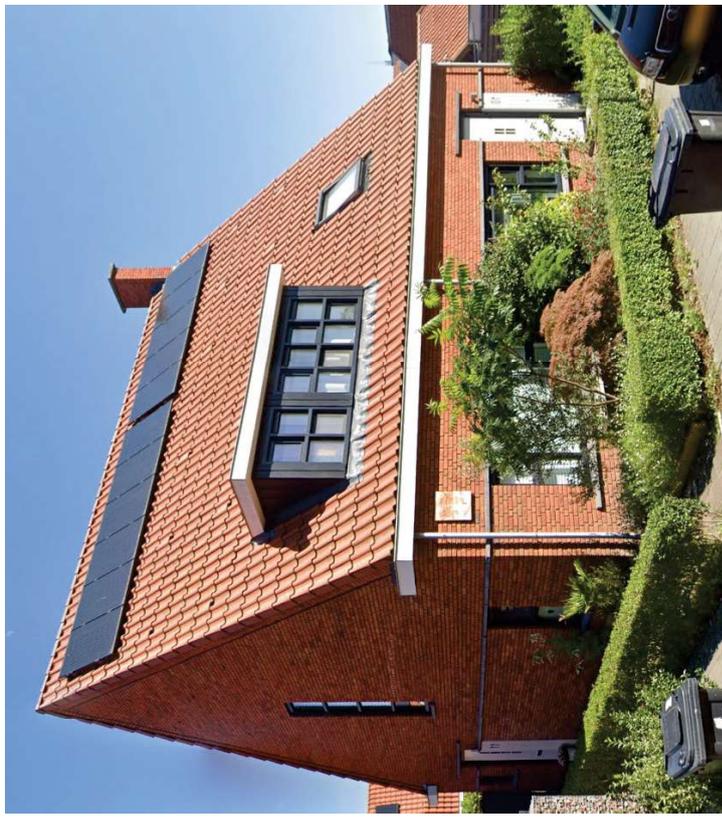


- Voortuin als aantrekkelijke 'verblijfszone' ontworpen, bijv. terras met haag.

Aan het lint
Goot op max 4,5 meter.



- Zadel dak
- Oranje/rode dakpannen
- Gevel: baksteen (oranje/bruin)
- Overstekende dakgoot/daklijst
- A-symmetrische gevelindeling/goothoogte
- Minimaal 1 voordeur in de voorgevel
- Minimaal 1 raam in beide zijgevels
- Groene haag als erfafscheiding



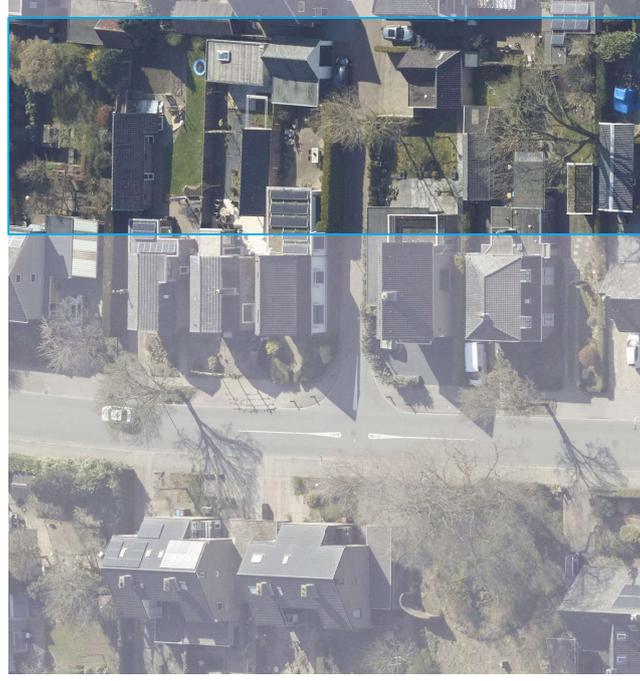


Aan het lint

Nr. 34: In uitstraling een woning met bescheiden architectuur zoals kenmerkend voor de wederopbouwtijd. Inspiratie uit de huidige woning: verfijnde detaillering in het metselwerk of een verspringende dakgoot (met overstek), ramen met verschillende groottes, Nok parallel aan de straat.



Nr. 36: In uitstraling een woon-winkelband met een opvallende kap. Met het oog op de cultuurhistorische betekenis én de onderscheidende vormgeving is behoud hier, nog meer dan bij nr. 34, te prefereren. Kenmerkend zijn de kapvorm, de duidelijke indeling voor woning en winkel en details zoals bovenlichten.



Achter op het erf

De gebouwen op het achterterrein hebben een 'ondergeschikte' uitstraling, door de verwijzing in de architectuur naar schuurtjes en werkplaatsen, zowel gebaseerd op de historisch opzet als op hedendaagse achterterreinen. De vormgeving is relatief sober, maar aantrekkelijk. De gebouwen hebben een kap en de gevels bestaan voor (een overgroot gedeelte) uit hout.



Uitgangspunten water, riolering en klimaatadaptatie



Water: beleid

Het beleid rondom water en klimaatadaptatie is vastgelegd in het GRP (Gemeentelijk Rioleringsplan), het KAP (Klimaatadaptatieprogramma) en de hemelwaterverordening. Onderstaande uitgangspunten komen uit het vigerend beleid 2022-2026.

- In de openbare weg (Oerdijk) ligt een gemengd rioolstelsel in eigendom van de gemeente. Het huishoudelijk afvalwater van de woningen kan hierop worden aangesloten. Als vanwege de toename in huishoudelijk afvalwater de huidige aansluiting op het riool moet worden vergroot, dient hiervoor een aanvraag bij de gemeente te worden ingediend.
- Op eigen terrein moeten infiltratievoorziening(en) worden gerealiseerd met een inhoud van minimaal 20 mm per m² bebouwd oppervlak. Bij meer dan 100 m² terreinverharding moet ook hiervoor 20 mm berging per m² worden voorzien. Belangrijk is dat bij nieuwbouw en verbouw zo min mogelijk uitloobbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen.
- Valt er meer dan 20 mm neerslag, dan mag het overtollige regenwater bovengronds op de perceelsgrens worden afgevoerd naar de openbare ruimte. Hemelwater mag niet ondergronds worden aangesloten op de openbare riolering; hiervoor wordt geen aansluiting gemaakt. Overtollig hemelwater mag ook niet naar andere particuliere percelen afstromen.

Water: perceel

- Met het huidige hoogtevloer op het perceel is het niet mogelijk om regenwater vrij af te voeren naar de Oerdijk: de voorzijde van het perceel is hoger dan de achterzijde. Hier moet het ontwerp van de hemelwatervoorziening en het toekomstige hoogtevloer op het perceel worden aangepast, o.a. door ophoging van de te bebouwen locaties.
- Er is geen waterschade bij 0,2 meter waterdiepte op de openbare weg.
- Gezien klimaatverandering is de voorkeursvolgorde voor hemelwater op particulier terrein als volgt:
 - Opslag en hergebruik van regenwater
 - Bovengronds naar groen
 - Bovengronds naar bovengrondse (groene) infiltratievoorziening
 - Naar ondergrondse infiltratievoorziening

Water: uitwerking plan

- Op welke wijze invulling wordt gegeven aan de bergingseis op particulier terrein moet in detail uitgewerkt zijn in de aanvraag voor de omgevingsvergunning.
- Er moet geohydrologisch onderzoek van de projectlocatie plaatsvinden.
- Er moet een waterhuishoudingsplan worden opgesteld.

Hittestress

- Hittestress moet worden tegengegaan, zowel in het gebouw als de buitenruimte
 - In het gebouw wordt voorkomen dat teveel warmte binnenkomt en gezorgd dat overmatige warmte geventileerd wordt en passief of actief gekoeld kan worden. Daarbij verdienen passieve maatregelen, in verband met energieverbruik, de voorkeur. Er is daarbij aandacht voor de grootte en oriëntatie van de ramen en buitenzonwering; dit zijn twee aspecten die een zeer groot effect hebben op de kans op hittestress in gebouwen. Daarnaast spelen overstekken, bouwmassa, type van het glas en zomermacht- en/of spuintilatie een grote rol. Dit sluit aan bij de Tojull-eis opgenomen in het Bouwbesluit.
 - In de buitenruimte wordt hittestress voorkomen door het zo min mogelijk toepassen van verharding, oftewel meer bomen en begroeiing. Dit heeft een directe relatie met het behalen van de doelstellingen voor ecologie en biodiversiteit.
 - Geen directe opwarming van omringende verblijfsplekken door de ontwikkeling van het gebouw en eventuele binneninstallaties (zoals airco's).
 - Een belangrijk deel van de oppervlakte op maaiveld en van het gebouw worden warmtewerend ontworpen (range 40-50%). Warmte wordt geweerd door groen en bomen, waarbij een biodiversere inrichting en beheer de voorkeur hebben. Denk aan groene gevels en dak.

