

RAADSBESLUIT

Onderwerp : TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Kolkmansweg 5
Voorstelnummer : 2025-802
Raadstafel d.d. : 3 december 2025
Raadsvergadering : 28 januari 2026

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13-10-2025, nummer 2025-802

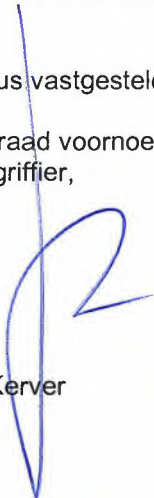
BESLUIT

1. De 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Kolkmansweg 5' vast te stellen;
2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Kolkmansweg 5 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 januari 2026

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver



de voorzitter,



R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Kolkmansweg 5
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,
Voorstelnummer : 2025-802
Datum B en W besluit : 13-10-2025
Team : DEV-PRO-PA

Inleiding

Aan de Kolkmansweg 5 bevond zich de gemeentewerf van Schalkhaar. In mei 2024 heeft ons college besloten om een koop-realisatieovereenkomst met Nikkels Projecten B.V. aan te gaan betreffende de levering van een perceel aan de Kolkmansweg 5 te Schalkhaar voor de bouw van 22 appartementen in de sociale en betaalbare koop.

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden herzien. Op 22 april 2025 heeft ons college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Kolkmansweg 5. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van donderdag 1 mei 2025 tot en met woensdag 12 juni 2025. Tijdens deze periode zijn dertien zienswijzen ingediend. De belangrijkste gronden van de zienswijzen zijn: niet passend in straatbeeld, verkeerstoename, strijd met de omgevingsvisie, strijd met de welstandsnota en privacy aspecten. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de reactienota zienswijze die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Deze zienswijzen hebben geen wijzigingen van het omgevingsplan tot gevolg. De volgende stap is in te stemmen met de reactienota zienswijze en ten slotte het vaststellen van het TAM-omgevingsplan door de raad. Gelet op het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer van de gemeenteraad van 20 december 2023 is uw raad het bevoegd gezag.

In september 2025 is door uw raad ingestemd met de "Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke ontwikkelingen". In dit geval is er al sprake van een lopend traject, het ontwerp TAM-omgevingsplan lag eerder ter inzage. De werkwijze is zo dat uw raad bij de eerstvolgende stap geïnformeerd wordt, in dit geval is dat meer dan informeren want het TAM-omgevingsplan wordt door uw raad vastgesteld.

Raadsvoorstel

1. De 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Kolkmansweg 5' vast te stellen;
2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Kolkmansweg 5 ongewijzigd vast te stellen.

Kern raadsvoorstel

Met de vaststelling van het het omgevingsplan wordt de juridisch-planologische basis gelegd voor de bouw van 22 appartementen aan de Kolkmansweg 5 in Schalkhaar. Hiermee wordt een publiekrechtelijk vervolg gegeven aan koop-realisatieovereenkomst die met Nikkels Projecten B.V. is aangegaan. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen van het omgevingsplan. Tevens zijn er geen ambtelijke wijzigingen benodigd. Gelet hierop kan het TAM-omgevingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd resultaat

Een passende invulling geven aan een vrijgekomen locatie in het dorp Schalkhaar. Met de voorgestane herontwikkeling, de bouw van 22 appartementen in de sociale en betaalbare koop, wordt een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging gedaan aan dit deel van Deventer die past bij de huidige markt en de locatie. De behoefte aan deze woningen is groot. De inzet is om door deze ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor het dorp en de directe omgeving.

Kader

Omgevingswet, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel, de koop-realisatieovereenkomst met betrekking tot het plan (nota 2024-378).

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM010-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten ten behoeve van de raad

Beslispunt 1. De 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Kolkmansweg 5' vast te stellen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van donderdag 1 mei 2025 tot en met woensdag 12 juni 2025. Tijdens deze periode zijn dertien zienswijzen ingediend. Hiervan zijn meerdere zienswijzen van exact dezelfde strekking. Het vaststellen van de Reactienota is aan de gemeenteraad. De zienswijzen zijn ontvankelijk. Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijzen. De zienswijzen geven geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen.

Beslispunt 2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j Kolkmansweg 5 ongewijzigd vast te stellen

Aan de Kolkmansweg 5 bevond zich de gemeentewerf van Schalkhaar. De gemeentewerf is inmiddels gesloopt en de locatie is al een paar jaar op het oog als herontwikkelingslocatie. Om verloedering te voorkomen doet zich de kans voor om de gronden opnieuw te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het voornemen bestaat om een appartementengebouw met ruimte voor maximaal 22 appartementen in de sociale en betaalbare koop. Door de realisatie van deze woningen gaat de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer en zorgt voor doorstroming op de woningmarkt.

Het appartementengebouw zal bestaan uit maximaal twee lagen met een licht hellend dak. Deze maatvoering sluit aan bij de hoogtes van de bebouwing van de voormalige gemeentewerf. Op deze manier sluit de nieuwbouw qua aard en schaal aan op de omgeving. Het uitgangspunt van de ontwikkeling is het behoud van zoveel mogelijk groen. Mede aan de hand van een bomeneffectanalyse is de positionering en vormgeving van het gebouw bepaald. Hieruit is naar voren gekomen dat het gebouw een teruggetrokken ligging krijgt, waardoor de laanbeplanting langs de Kolkmansweg behouden kan blijven. Ook kan zo het bestaande groene karakter aan de noord- en westzijde behouden blijven. Aan de zuidzijde wordt het groene karakter versterkt, onder meer door de aanleg van extra struweel. Dit wordt verankerd door hiervoor een voorwaardelijke verplichting in de regels op te nemen. Verder wordt op de agrarische gronden aan de west- en zuidzijde een spuitvrijzone van 50 meter rondom de beoogde woonfunctie opgenomen, waarbinnen het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen wordt uitgesloten. Als gevolg van de ontwikkeling blijft de bestaande ontsluitingsstructuur ongewijzigd. Ten slotte wordt het parkeren volledig op eigen terrein gerealiseerd.

Op basis van het geldende planologisch regime zijn de beoogde woningen niet mogelijk. Een herziening van het omgevingsplan is noodzakelijk.

Uit nader onderzoek blijkt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het voorgenomen plan verdraagt zich met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid. Verder gaat de ontwikkeling niet gepaard met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende functies of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. De gemeentelijke ecooloog heeft ingestemd met de resultaten van de uitgevoerde ecologische onderzoeken. Er waren vaste voortplantings- en/of rustplaatsen en foerageergebied van de steenmarter, egel en mogelijk wezel aanwezig. Deze zijn met de sloop van de bestaande gebouwen (gedeeltelijk)

verloren gegaan. Daarom is een ontheffing flora- en fauna-activiteit voor deze drie soorten aangevraagd en verleend. Natuurinclusief bouwen is als keuzemenu via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het omgevingsplan.

Al meerdere keren is geconstateerd dat het vastleggen van de woningbouwcategorie sociale koopwoningen in het omgevingsplan niet goed is vast te leggen. De doelgroep en de instandhoudingstermijn voor deze categorie zijn niet te regelen in het omgevingsplan. Totdat de Huisvestingsverordening hierop is aangepast, ontbreekt hiervoor namelijk de juridische grondslag. Het alleen vastleggen van het gebruik als zijnde sociale koopwoningen betekent strijdigheid met artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat een omgevingsplan ook een doelgroep en instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen dient te bevatten. Het omgevingsplan mag regels bevatten over te realiseren categorieën woningen, het is dus niet verplicht. Nu in de koop-realisatieovereenkomst met Nikkels Projecten B.V. op een soortgelijke wijze is vastgelegd dat er sociale en betaalbare koopwoningen moeten komen, is het alleen op die wijze geregeld en dus niet in het omgevingsplan.

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

Betrokken partijen en participatie

Omwonenden

In september 2023 heeft de gemeente Deventer de omwonenden geïnformeerd dat de bouw voor de Parabool op deze locatie niet doorgaat. Begin mei 2024 heeft de gemeente Deventer de omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen verkoop van de locatie aan Nikkels Projecten B.V. om in lijn met de woonvisie en binnen de contour van het oorspronkelijke woon-zorgplan 22 appartementen in de sociale en betaalbare koop te realiseren.

Op 4 juni 2024 heeft Nikkels Projecten B.V. de omwonenden en Netwerk Schalkhaar uitgenodigd in de Lindeboom in Schalkhaar. In totaal zijn 72 huisnummers in de omgeving uitgenodigd. Deze informele informatieavond werd goed bezocht. Op 21 oktober 2024 heeft Nikkels Projecten B.V. opnieuw de omwonenden en Netwerk Schalkhaar uitgenodigd om enkele openstaande punten toe te lichten aan de hand van informatiebanners. Onderwerpen op deze banners waren: onderbouwing verkeer en parkeren, bouwplaatsinrichting en bouwrouting en inrichting groen met een overzicht van bomen en struweelhaag. De beantwoording en onderbouwing van deze punten is te lezen in het participatieverslag.

Een samenvatting van het verslag van het doorlopen participatietraject is als bijlage bij het omgevingsplan gevoegd. Op basis van voorgaande wordt geacht dat voldoende participatie is gevoerd om de omgeving bij de ontwikkeling te betrekken.

Provincie / waterschap

De provincie heeft aangegeven dat het initiatief past in hun ruimtelijk beleid. Hiermee is het omgevingsoverleg met de provincie afgerond. Het plan is aan het waterschap Drents Overijsselse Delta voorgelegd door middel van het invullen van de digitale watertoets. Het waterschap heeft een positief advies uitgebracht.

Financiële consequenties

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. De gemeente Deventer is eigenaar van de gronden waar de woningbouwontwikkeling is voorzien. De gemeente zal de gronden overdragen aan Nikkels Projecten B.V. die de woningen zal realiseren. Voor die gronden worden

de wettelijk verplicht te verhalen kosten door middel van de gronduitgifte geregeld. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en afgedekt.

Betrokkenheid raad

De vaststelling van dit TAM-Omgevingsplan is in dit geval een raadsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,

de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

Reactienota Zienswijzen

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j
Kolkmansweg 5

Gemeente Deventer
Oktober 2025

INHOUDSOPGAVE

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

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 22 april 2025 besloten het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Kolkmansweg 5 als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van donderdag 1 mei 2025 tot en met woensdag 12 juni 2025 ter inzage gelegen, conform artikel 16:30 Omgevingswet en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht. Er zijn in totaal 13 zienswijzen naar voren gebracht. Hiervan zijn meerdere zienswijzen van exact dezelfde strekking: 2 en 3 zijn identiek en 5, 6, 7 en 8 zijn identiek en 9, 10, 11, 12 en 13 zijn identiek en voor een klein deel een aanvulling op 5, 6, 7 en 8. Zienswijzen 5 tot en met 13 worden hier als één behandeld.

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

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijze op het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Kolkmansweg 5. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording.

2 Zienswijzen ontwerp TAM-omgevingsplan

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j Kolkmansweg 5 heeft ter inzage gelegen van donderdag 1 mei 2025 tot en met woensdag 12 juni 2025. Binnen deze termijn zijn 13 zienswijzen binnen gekomen.

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

2.1 Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze:

- a) *Onevenwichtige toedeling van functies*
Het plan vormt in omvang en intensiteit een abrupte schaalvergroting binnen een rustige, kleinschalige woonomgeving. Er is geen sprake van een geleidelijke overgang of fasering die past bij het bestaande straatbeeld en leefritme. De Kolkmansweg is een doodlopende straat met een overwegend groen en rustig karakter, waarin momenteel 19 woningen zijn gelegen. Met het toevoegen van 22 woningen (meer dan een verdubbeling van het aantal huishoudens) verandert het karakter van de straat ingrijpend. De voorgestelde intensieve invulling met appartementen past niet bij het bestaande straatbeeld, waarin sprake is van vrijstaande woningen op ruime kavels. Daarmee ontstaat een structurele onbalans tussen bestaand en nieuw gebruik van de fysieke leefomgeving.
- b) *Disproportionele toename verkeersintensiteit*
Er is sprake van disproportionele toename van de verkeersintensiteit. In het verkeerskundig onderzoek wordt geconcludeerd dat de verkeersintensiteit in het zuidelijke deel van de Kolkmansweg zal toenemen van circa 118 naar circa 291 motorvoertuigbewegingen per dag (een toename van ongeveer 140%). In het noordelijke deel stijgt het verkeer met circa 60% (van 303 naar 476 bewegingen). Hoewel het rapport stelt dat deze toename vanuit verkeersveiligheidsoogpunt "binnen de marges van acceptabel gebruik" blijft, wordt dit, in de context van een doodlopende straat zonder voetpad en met veel langzaam verkeer (zoals fietsers en voetgangers), niet evenwichtig of leefbaar geacht. Het rapport erkent ook dat het mengen van voetgangers en autoverkeer op een ETW30-weg "niet in de geest van het wegtype is", maar verbindt hier vervolgens geen consequenties aan. Er is daarmee sprake van een verkeerskundig onwenselijke situatie.
- c) *Gebrekkige participatie*
Hoewel er op 4 juni 2024 een inloopavond is georganiseerd, was dit feitelijk een voorlichtingsbijeenkomst, geen participatief proces waarin bewoners invloed konden uitoefenen op de aard, omvang of inrichting van het plan. De plannen zijn gepresenteerd. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is er door verschillende omwonende van de Kolkmansweg 5 schriftelijk gereageerd. De ontvangen antwoorden gingen op geen enkel punt mee in de zienswijzen. Participatie veronderstelt echter tweerichtingsverkeer en gezamenlijke belangenafweging. Dat is hier dus niet het geval geweest. Daarmee voldoet het plan niet aan het participatiebeginsel van de Omgevingswet.
- d) *Ondersteuning door meerdere bewoners*
De zorgen worden gedeeld door meerdere omwonenden. Uit andere zienswijzen en reacties blijkt dat het plan breed als onevenwichtig en onzorgvuldig ervaren wordt. De leefbaarheid van de straat komt onder druk te staan, met name voor kwetsbare verkeersdeelnemers.

e) *Planaanpassing*

Verzocht wordt het plan zodanig aan te passen dat het in beter evenwicht is met de bestaande omgeving. Bijvoorbeeld door kleinschalige woningbouw, welke past binnen de huidige bebouwing, waardoor het nieuwe gebruik van de fysieke leefomgeving voor de huidige en toekomstige bewoners van de Kolkmansweg acceptabel en plezierig blijft.

Beantwoording:

a) *Onevenwichtige toedeling van functies*

De Kolkmansweg is een van de historische lijnen die nog zichtbaar is binnen de dorpsstructuur van Schalkhaar. De herkenbaarheid van de lijn wordt met name bepaald door de aanwezige laanbomen aan weerszijde van de weg. Historische lintbebouwing is niet meer aanwezig. Er zijn aan de oostzijde van de weg woningen op bestaande kavels deels vernieuwd en tussenliggende kavels uitgegeven waarop nieuwe woningen zijn gekomen. Aan de westzijde van de weg lag een gemeentewerf met meerdere gebouwen. Dit complex lag wat verder van de weg en vormde de overgang van de aan de noordzijde aanwezige (moderne) lintbebouwing naar het open agrarische gebied aan de zuidzijde. Het groen rondom het complex is uitgegroeid tot een waardevolle boomstructuur. Het nieuw te ontwikkelen gebouw ligt, gelijk aan de gemeentewerf, verder van de weg. In dit opzicht blijft de positie hetzelfde en wordt het groen gehandhaafd en verstrekt. De voorliggende ontwikkeling beoogd door het respecteren en optimaliseren van de kwaliteit van het groen, zowel de aanwezige laanstructuur langs de Kolkmansweg als de karakteristiek van de plek als dorpsrand herkenbaar te houden.

b) *Disproportionele toename verkeersintensiteit*

Wij kunnen ons voorstellen dat de toename aan verkeersbewegingen als disproportioneel wordt ervaren. Wij zijn echter van oordeel dat het plan weliswaar tot een toename van het aantal verkeersbewegingen leidt, maar de capaciteit van de weg zodanig is dat de toename van het aantal verkeersbewegingen geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling. Dit volgt ook uit het verkeersonderzoek dat onderdeel uitmaakt van de motivering wijzigingsbesluit.

In het verkeersonderzoek wordt inderdaad gesteld dat het mengen van voetgangers met gemotoriseerd verkeer op een ETW30 niet aan te bevelen is, omdat dit "niet in de geest van dit wegtype is". Het is echter niet correct dat daar geen consequenties aan worden verbonden. Er is aangegeven dat er puur verkeerskundig gezien sprake is van een onwenselijke situatie, tenzij goed onderbouwd. In het vervolg van het verkeersonderzoek is deze onderbouwing gegeven.

c) *Gebrekkige participatie*

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

Bij het vaststellen van een omgevingsplan gelden de eisen van de kennisgevingsplicht en de motiveringsplicht. Er is een kennisgeving in het Gemeentebled gepubliceerd. In de motivering wijzigingsbesluit is het participatieproces en de wijze waarop er invulling is gegeven aan het toepassen van participatiebeleid van de gemeente Deventer 'Participatie bij Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma en Omgevingsplan' (conform artikel 10.2 Omgevingsbesluit) aangegeven. Beschreven staat hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn en wat de resultaten daarvan zijn. Uit het participatiebeleid volgt niet dat een bepaalde vorm van participatie voorafgaand aan de totstandkoming van een omgevingsplan moet worden verricht. Het gaat om maatwerk. In dit participatietraject zijn de omwonenden in 2024 twee keer uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen. Daarbij was ruimte voor inbreng. Tijdens de bijeenkomsten werd ruimte geboden om schriftelijk opmerkingen te plaatsen. Ook werd de mogelijkheid geboden om op een later moment opmerkingen te plaatsen via e-mail. Deze opmerkingen zijn allemaal beantwoord. Voor een volledige weergave wordt verwezen naar de participatieverslagen. Dat de participatie tot een ander resultaat heeft geleid dan dat reclamant wenst, betekent niet dat er sprake is van gebrekkige participatie.

d) *Ondersteuning door meerdere bewoners*

Het gegeven dat uit andere zienswijzen en reacties zou blijken blijkt dat het plan breed als onevenwichtig en onzorgvuldig ervaren wordt en dat het daarmee ontbreekt aan draagvlak, is niet van doorslaggevend belang. Er is geen wettelijke regel die bepaalt dat een ruimtelijk plan een ontwikkeling alleen mogelijk mag maken als daarvoor voldoende draagvlak in de omgeving bestaat. Er moet een afweging gemaakt worden tussen het algemene belang van in dit geval woningbouw en de belangen van de omwonenden. Voor de inloopavond zijn circa 70 huishoudens uitgenodigd. De stemming was overwegend positief te bestempelen. Het bestaan van draagvlak is dan ook niet beslissend voor de rechtmatigheid van het besluit.

e) *Planaanpassing*

Op grond van zowel de motivering wijzigingsbesluit omgevingsplan als deze zienswijzenreactienota stellen wij ons op het standpunt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is in de omgeving en dat bij het bepalen van de stedenbouwkundige opzet rekening is gehouden met de bebouwing in de omgeving. Zo zijn bijvoorbeeld de bouwmassa en de bouwhoogtes daarop afgestemd. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en om die reden is er geen aanleiding tot de gewenste planaanpassing.

Conclusie:

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

2.2 Zienswijze 2 en 3

Samenvatting zienswijze:

a) *Omgevingsvisie*

In de Omgevingsvisie is opgenomen: *"De historische lijnen zijn nog duidelijk herkenbaar in het huidige dorp: Spanjaardsdijk/Koningin Wilhelminalaan en Oerdijk, maar ook de Pastoorsdijk, de Smidsweg en Kolkmansweg met hun aanliggende historische bebouwing en/of laanbeplanting. Aan vrijwel alle zijden heeft Schalkhaar scherpe overgangen met het omliggende landschap. Dit maakt het tot een herkenbare entiteit: een lommerrijk dorp waar bewoners met veel plezier wonen, werken en recreëren en onderling een grote betrokkenheid kennen."*

Uit de Omgevingsvisie volgt dat de historische lijnen op de Kolkmansweg nog goed zichtbaar zijn. Dit heeft vooral te maken met de kenmerkende lintbebouwing in het gebied. Met dit plan zullen deze historische lijnen verdwijnen. Er kan immers worden opgemaakt dat met het plan geen lintbebouwing wordt mogelijk gemaakt en dat daarmee wordt afgeweken van de herkenbare entiteit. Dit wijkt af van hetgeen hierover in de Omgevingsvisie is vermeld. In paragraaf 4.4.1 van de toelichting op het omgevingsplan is ten onrechte niet geconstateerd dat strijd bestaat met de Omgevingsvisie. Bovendien is niet gemotiveerd waarom is afgeweken van de Omgevingsvisie.

b) *Welstand*

In de toelichting op het omgevingsplan is aangegeven hoe het omgevingsplan op welstand is getoetst. Hierover wordt het volgende aangegeven: *"Binnen het stedenbouwkundig ontwerp is gekeken naar de criteria die gelden binnen het gebied 'Stedenbouw - lintbebouwing'. Oorspronkelijk was sprake van de ontwikkeling van een woonzorgcomplex, waardoor het derde aandachtsstreepje onder het kopje 'Algemeen' aangehaald is, namelijk: "Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen kan afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen." Daarom is de ontwikkeling getoetst en akkoord bevonden aan de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 van de welstandsnota. Inmiddels is besloten om ter plaatse geen woonzorg mogelijk te maken, maar een regulier wooncomplex. Echter is de uitstraling van het gebouw identiek gebleven. Gezien het feit dat het plan aan strengere eisen is getoetst dan in het geval van een wooncomplex en er sprake is van een hogere kwaliteit van de architectuur, wordt geacht dat de toetsing aan de 'algemene criteria' van hoofdstuk 6 van de welstandsnota in dit geval voldoende is."*

Uit voornoemde toelichting volgt dat is afgeweken van de criteria die eigenlijk gelden binnen het gebied, namelijk: 'Stedenbouw—lintbebouwing'. De motivering die hiervoor wordt gegeven

kan de toets der kritiek niet doorstaan. Er zal een regulier wooncomplex worden gerealiseerd en geen zorgcomplex. Het plan is ten onrechte getoetst aan hoofdstuk 6 van de welstandsnota. Het standpunt dat het plan juist aan strengere eisen is getoetst, kan niet worden gevolgd. Die vereisten zijn namelijk veel minder dan streng dan de eisen die gelden voor het gebied 'Stedenbouw - lintbebouwing'.

Het omgevingsplan is om voornoemde reden dan ook niet voorzien van een goede omgevingskwaliteit. De stedenbouwkundige structuur van de beoogde ontwikkeling sluit immers niet aan bij het van toepassing zijnde welstandsbeleid.

c) *Stedenbouwkundige structuur*

Benadrukt wordt dat geen bezwaren bestaan tegen het bouwen van nieuwe woningen. Gerealiseerd wordt dat - mede gelet op het landelijk woningtekort - de behoefte bestaat om woningen te bouwen. Tegen de wijze waarop de woningen worden gerealiseerd bestaan wel bezwaren. Er is onvoldoende oog voor de omgeving waar het plan zich in bevindt. De voorgenomen ontwikkeling is qua schaal en maat totaal niet passend binnen de stedenbouwkundige structuur van de Kolkmansweg. Ook het plaatsen van het pand achter op het perceel en het realiseren van het parkeren aan de voorzijde is niet passend. Nergens in de omgeving is een dergelijke indeling terug te vinden. In de wijk is immers grotendeels sprake van lintbebouwing en zijn huizen zo veel mogelijk aan de weg gelegen. Het is dan ook onbegrijpelijk waarom van deze uitgangspunten wordt afgeweken. Een goede onderbouwing hiervoor wordt niet gegeven. Ook zijn eventuele alternatieven niet onderzocht.

d) *Bevoegdheid*

In de visie van het college is op grond van het delegatiebesluit de bevoegdheid tot het wijzigen van het omgevingsplan gedelegeerd aan het college.

Er is echter ten onrechte geen rekening gehouden met het feit dat strijd bestaat met de Omgevingsvisie (zie punt a).

Voorts is het delegeren van de bevoegdheid om delen van het omgevingsplan vast te stellen niet mogelijk indien de aangevraagde activiteiten politiek gevoelig liggen en/of maatschappelijke onrust kunnen veroorzaken. In de toelichting op het omgevingsplan is niet gemotiveerd waarom in het onderhavige geval geen sprake is van activiteiten die politiek gevoelig liggen en/of maatschappelijke onrust veroorzaken. Dit brengt reeds een motiveringsgebrek met zich mee.

Daarnaast is voornoemde bepaling onvoldoende concreet en objectief. In de uitspraak van 17 augustus 2022 is de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) ingegaan op gevallen waarin de bevoegdheid van de raad om delen van het omgevingsplan vast te stellen kan worden gedelegeerd. Daarin is de Afdeling alsmede ingegaan op de conclusie van advocaat-generaal Nijmeijer. In die conclusie wordt aangegeven dat aan de gemeenteraad beleidsruimte kan worden toegekend bij het delegeren van de bevoegdheid om delen van het omgevingsplan vast te stellen. Kenbaarheid en rechtszekerheid vereisen echter wel dat het delegatiebesluit de grenzen van de gedelegeerde bevoegdheid zo concreet en nauwkeurig mogelijk begrenst. Ook volgens de Afdeling moet de gemeenteraad in het delegatiebesluit de bevoegdheid van het college voldoende concreet en objectief begrenzen. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake. Of sprake is van activiteiten die naar het oordeel van het college politiek gevoelig liggen en/of maatschappelijke onrust kunnen veroorzaken is onvoldoende concreet en objectief. Het is derhalve niet mogelijk om de bevoegdheid te delegeren om delen van het omgevingsplan vast te stellen.

Beantwoording:

a) *Omgevingsvisie*

Historische lijnen in het landschap zijn kenmerkende elementen zoals waterlopen, wegen, bomenrijen, hagen en heggen die al lange tijd aanwezig zijn en spelen een belangrijke rol in het bepalen van de identiteit van een gebied. De Kolkmansweg is één van de historische lijnen die nog zichtbaar is in Schalkhaar. De herkenbaarheid van de lijn wordt met name bepaald door de aanwezige laanbomen aan weerszijde van de weg. Het groen rondom de voormalige gemeentewerf is uitgegroeid tot een waardevolle boomstructuur en wordt nog eens versterkt door extra aanplant van groen. De voorliggende ontwikkeling beoogd door het respecteren en optimaliseren van de kwaliteit van het groen, zowel de aanwezige laanstructuur langs de Kolkmansweg als de karakteristiek van de plek als dorpsrand herkenbaar te houden. De voorgenomen bebouwing is ingepast binnen de historische lijnen van de Kolkmansweg waardoor het plan past binnen de kaders van de Omgevingsvisie.

b) *Welstand*

De vraag of de voorziene ontwikkeling voldoet aan de redelijke eisen van welstand komt in beginsel niet aan de orde bij het besluit tot wijziging van het omgevingsplan, maar pas bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor bouwen.

De welstandsnota is, vanwege artikel 4.114 van de Invoeringswet Omgevingswet, als beleidsregel zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, deel uit gaan maken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Deventer. Gelet op artikelen 22.7 (repressief welstandstoezicht) en 22.29 (beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning bouwwerken) van het Omgevingsplan gemeente Deventer (Bruidsschat) komt de welstandsnota nog steeds (pas) aan de orde bij bouwaanvragen.

In de motivering wijzigingsbesluit is hier al op vooruitgelopen want als het nodig is om de welstandsnota te wijzigen, bijvoorbeeld voor het toevoegen van een (verwijzing naar een) nieuw beeldkwaliteitsplan, is dat een wijziging van een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

Ondanks dat de beoordeling of wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand nu niet voorligt wordt volledigheidshalve, ter uitleg, hier wel nader op ingegaan.

In de welstandsnota is de gemeente ingedeeld in deelgebieden met elk hun eigen karakter. Dit karakter vormt de basis voor de welstandstoetsing bij bouwplannen. Dit is in principe een conserverende aanpak. Dat wil echter niet zeggen dat er nooit een buiten de criteria vallend bouwwerk mag verschijnen. Het zijn geen absolute verbodsregels. Indien een afwijkend plan voor welstandstoetsing wordt ingediend kan de Planadviesraad ervoor kiezen dit af te wijzen op grond van de gebiedscriteria of ervoor kiezen het plan te beoordelen op grond van de algemene criteria. Dit zijn criteria waarin geen harde eisen worden gesteld, wat de indruk kan oproepen dat ze minder strikt zijn. Zij zien op hoge kwaliteit en dat is beslist niet soepeler dan de gebiedscriteria. Deze keuze voor de algemene criteria wordt alleen gemaakt indien de Planadviesraad ervan overtuigd is dat een plan een positieve bijdrage levert aan de omgeving, of als een plan overduidelijk niet goed te beoordelen is aan de hand van de aanwezige gebiedscriteria. In dat laatste geval kan ook een afwijzing volgen op grond van de algemene criteria.

Reclamant lijkt erop te rekenen dat de Planadviesraad het voorliggende bouwplan had moeten afwijzen, omdat het geen enkelvoudige woning betreft. De Planadviesraad is echter niet bevoegd om het volume van een bouwplan te beoordelen. Die toets ligt in de bouwregels van het omgevingsplan. De Planadviesraad adviseert over de vraag of het voorgelegde bouwplan in vormgeving, materiaalkeuze, kleurstelling, architectonische expressie etc. past in de omgeving. Omdat het bouwvolume van het complex inderdaad evident afwijkt van het lintbebouwingskarakter is gekozen voor een beoordeling op grond van de algemene criteria. De Planadviesraad heeft geoordeeld dat het plan voldoende kwaliteit heeft. De functie is ook geen toetsingscriterium voor de Planadviesraad. Functiewijziging is dan ook geen reden een advies te herzien.

c) *Stedenbouwkundige structuur*

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

d) *Bevoegdheid*

Wij zijn van oordeel dat de aard van de zienswijzen aanleiding geeft om dit TAM-omgevingsplan te bestempelen als politiek gevoelig en/of maatschappelijke onrust veroorzaakt. Daarmee is niet het college het bevoegd gezag om het TAM-omgevingsplan vast te stellen maar de gemeenteraad. Omdat dit de bedoeling van reclamant is, wordt verder afgezien van een inhoudelijke behandeling van dit punt.

Conclusie:

Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze door dit TAM-omgevingsplan voor te leggen aan de gemeenteraad ter vaststelling.

2.3 Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze:

a) *Overbodige regels*

Het gaat om een drietal bouwregels, die relatie hebben met het plangebied en alle overige regels, behoudens dan het overgangsrecht e.d., hebben niets althans niet al te veel van doen met bestemmingsplan en locatie.

b) *Afstand en buffer*

De situering van de feitelijke delen waarop de bouwregels van toepassing zijn, ligt onnodig tegen het perceel van reclamant aan. Onduidelijk is of het de bedoeling is dat via een groenstrook, of een agrarische bestemming, een buffer zou moeten worden gerealiseerd. Er is één of andere groenbestemming gesitueerd buiten de plangrenzen. Dat maakt een rechts onzekere positie. Aldus dient te worden gekomen tot heroverweging van planologische keuzes, waarbij aangetekend wordt, dat reclamant an sich niet per definitie niet tegen woningbouw is.

c) *Privacy*

Bij de realisering van de gemeentewerf is er juist voor gekozen om een honderd procent privacy garanderende situatie tot stand te brengen (dat gold m.b.t. geluid, inkijk en visueel). De sloop van de gemeentewerf levert op dat privacy is verdwenen, c.q. niet meer in acht wordt genomen. Potentiële bewoners van het appartementencomplex zouden kunnen uitkijken op tuin en woning van reclamant, dat is volstrekt onnodig. Het zou leiden tot een verzoek om planschade, terwijl het standpunt momenteel is dat het bestemmingsplan strijdt met een goede ruimtelijke ordening met zich brengt. Kennelijk is geen rekening gehouden met de situering en bouw van de woning van reclamant. Aldus dient minimaal planologisch een buffer te worden bestemd althans het bouwvlak worden verplaatst, althans het plan niet te worden vastgesteld, althans voorschriften te worden opgenomen, al dan niet in de regels, aldus dat uitzicht op tuin en woning van reclamant 100% onmogelijk wordt gemaakt.

Beantwoording:

a) *Overbodige regels*

In een (TAM-)omgevingsplan staan meer regels dan bouwregels en overgangsrecht. Om het als één geheel te kunnen beschouwen zijn ook algemene bepalingen, regels over gebruiksactiviteiten, regels over aanwijzingen, beschermingszones en beperkingengebieden nodig. Wij zijn niet van oordeel dat dit TAM-omgevingsplan overbodige regels heeft.

b) *Afstand en buffer*

Tussen het perceel van reclamant en de beoogde woningbouw is in het omgevingsplan een groenstrook opgenomen van circa 8 meter. Op gronden buiten de ontwikkellocatie (maar wel binnen het besluitgebied) is de functie 'Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden' opgenomen, vanwege het reguleren van het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen. De functie 'Wonen – gestapeld' ligt dus niet tegen het perceel van reclamant aan.

c) *Privacy*

In het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C ligt het bouwvlak van de gemeentewerf op circa 10 meter van de perceelsgrens van reclamant. In het voorliggende TAM-omgevingsplan ligt het bouwvlak van het appartementengebouw op eenzelfde afstand. In zoverre zijn die afstanden niet veranderd.

Gelet op de situering van het geprojecteerde bouwvlak zal dit invloed kunnen hebben op de privacy van reclamant. Het appartementengebouw zal op circa 25 meter komen te liggen vanaf de woning. In een stedelijke omgeving is dit geen ongebruikelijke afstand. Gelet hierop, stellen wij ons op het standpunt dat van inkijk vanuit het nieuwe woongebouw in de woning van reclamant nauwelijks sprake zal zijn. Bovendien zorgt de aanwezigheid van bomen en struiken voor een buffer. Er zal geen sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

Conclusie:

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

2.4 Zienswijze 5 tot en met 13

Samenvatting zienswijze:

- a) *Omgevingsvisie*
Het omgevingsplan is niet in lijn met de Omgevingsvisie Deventer (2019). Hierin wordt over de Kolkmansweg aangegeven dat het een van de historische lijnen is die nog duidelijk herkenbaar is in het dorp. Over ontwikkelingen in het dorp staat aangegeven dat “nieuwe ontwikkelingen het historische gegroeide karakter moeten versterken”. Dit is met de voorgenomen ontwikkeling niet het geval.

- b) *Ruimtelijke visie Schalkhaar 2004*
In de ‘Ruimtelijke visie Schalkhaar 2004’ wordt de woonsfeer aan de Kolkmansweg benoemd als “wonen aan het lint” en dat dit tot stand komt door “een versterking van de aanwezige lintbebouwing”. De aanwezige wisselende bebouwingsstructuur moet daartoe worden doorgezet in nieuwe bebouwing en “een voorwaarde hierbij is aansluiting op de huidige kleinschaligheid en een situering haaks op of evenwijdig aan het lint”. Een appartementengebouw voldoet hier niet aan.

- c) *Welstandsnota*
In de Welstandsnota ligt Kolkmansweg 5 in een gebied dat is aangeduid met het gebiedstype ‘Lintbebouwing’. Hierbij gelden specifieke gebiedscriteria. Aan een aantal van deze gebiedscriteria wordt niet voldaan. De eisen die aan de bebouwing wordt gesteld zijn veel strenger dan de algemene eisen uit hoofdstuk 6 waaraan is getoetst.
Een redentatie: ‘hetzelfde gebouw dus hetzelfde advies’ kan niet worden toegepast omdat overduidelijk de oorspronkelijke zorgconcept-functie een essentiële rol heeft gespeeld bij de keuze voor de hanteren criteria om aan te toetsen. Ook het eventueel toetsen aan de criteria voor ‘Solitaire bebouwing’ is onjuist. Hiervan is zowel volgens de kaart als de functionele beschrijving in de welstandsnota geen sprake. Juist het karakterverschil van de voorgenomen ontwikkeling met de rest van de Kolkmansweg heeft wezenlijk invloed op het beeld van de openbare weg/het karakter van lintbebouwing. Concluderend: het bouwplan had als regulier woon-bouwplan getoetst moeten aan de eisen uit de welstandsnota voor het gebiedstype ‘Lintbebouwing’. Overigens wordt afgevraagd of er wel een welstandstoetsing heeft plaatsgevonden. Er is geen verslaglegging te vinden.

- d) *Besluitvorming*
Door gebruik te blijven maken van het nagenoeg zelfde bouwplan als het oorspronkelijke zorgconcept-bouwplan, wordt voorbij gegaan aan het feit dat over regulier woningbouw nooit een besluit heeft plaatsgevonden (de intentieovereenkomst betrof immers een woonzorg-concept).

- e) *Ruimtelijke en stedenbouwkundige concessies*
Binnen de planvorming voor het woonzorgconcept heeft afstemming plaatsgevonden/ is balans gevonden tussen het planologisch kader dat is opgesteld en het bouwplan dat is ontwikkeld/vanuit de functie noodzakelijk was. Hierbij zijn echter aantoonbaar ruimtelijke en stedenbouwkundige concessies gedaan die nooit gemaakt zouden zijn bij de ontwikkeling van een regulier woon-bouwplan:
 - Vanuit een interne integrale beoordeling is aangegeven dat een transformatie naar woningbouw op Kolkmansweg goed kan worden voorgesteld, maar dat de maat en schaal van 24 zorgappartementen met de voorgestelde bouwmassa qua schaal en maat niet passend wordt geacht binnen de stedenbouwkundige structuur van de Kolkmansweg. Ook het plaatsen van het pand achter op het perceel en het realiseren van het parkeren aan de voorzijde is als niet passend beoordeeld. Zowel de bedoelde ligging van het pand op de kavel als de maat en schaal zijn bij het reguliere woon-bouwplan echter volledig gehandhaafd. Dit advies had meegewogen moeten worden bij een nieuwe invulling.

- De optie om zorgappartementen op termijn te transformeren naar 'gewone appartementen' is al eerder ter sprake geweest. Op de vraag of dit zou passen binnen de woonvisie is aangegeven dat het 1-op-1 transformeren van zorgappartementen naar reguliere woonappartementen op deze locatie niet wenselijk wordt geacht. Dit advies had meegewogen moeten worden bij een nieuwe invulling.
 - De vormgeving als één gebouw is gekozen omdat dit een voorwaarde was om de oorspronkelijke plannen haalbaar te maken. Dit zou vanuit de integrale beoordeling niet gehanteerd zijn als uitgangspunt voor een reguliere woningbouw-ontwikkeling.
- f) *Dorpsvisie*
De planvorming sluit niet aan bij de Dorpsvisie. Hoewel ontwikkeld wordt voor jongeren en ouderen, staat in de Dorpsvisie vermeld dat het dorps karakter, kleinschaligheid en inbreiding in en om de dorpskern veelal de voorkeur heeft van de Schalkhaarse gemeenschap. Er is uitgesproken dat met kleinschalige projecten kan worden voorzien in de behoefte van ouderen, waardoor door doorstroming jonge gezinnen de mogelijkheid krijgen om vrijkomende woningen te betrekken.
Hierbij is aanvullend meegegeven dat beeldbepalende elementen van het dorp (zoals de bebouwing langs linten) en de lommerrijke uitstraling van verschillende wegen behouden moet blijven. Nadrukkelijk is zelfs vermeld dat waar mogelijk benoemd moet worden welke bijdrage een bouwproject kan leveren aan de directe omgeving (de zogenaamde meekoppelkansen). Hoewel enige afwijking daarvan ten behoeve van (de businesscase voor) het zorgconcept-bouwplan te begrijpen was, is deze afwijking om op een beperkte kavel zeer geconcentreerd regulier wonen te faciliteren in een maat en schaal die niet bij het dorp past, dat niet.
- g) *Woo-verzoek*
Er is een Woo-verzoek ingediend over de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn diverse stukken aangeleverd. Er is echter gebleken dat verschillende relevante stukken ontbreken. Er is verzocht om dat alsnog te verstrekken en om de termijn voor het indienen van een zienswijze tegen het omgevingsplan te verlengen. De aangegeven relevante stukken zijn één dag voor de sluitingstermijn ontvangen en op het verzoek om de termijn te verlengen is negatief gereageerd omdat deze niet verlengd kan worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht. De mogelijkheden om tot een volledige zienswijze te komen zijn geschaad, en daarmee is aan de belangen geen recht gedaan.

Beantwoording:

- a) *Omgevingsvisie*
Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder a is gesteld.
- b) *Ruimtelijke visie Schalkhaar 2004*
Met de komst van de Omgevingsvisie Deventer 2019 is de Ruimtelijke visie Schalkhaar 2004 geen toetsingskader meer, zodat die visie niet bij de voorbereiding van dit plan betrokken hoefde te worden.
- c) *Welstandsnota*
Voor de beantwoording van het deel van de zienswijze dat over de welstandsnota gaat, wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2.2 onder b is gesteld. Ten aanzien van de welstandstoetsing wordt opgemerkt dat twee gebouwontwerpen in het kader van vooroverleg aan de Planadviesraad (PAR) zijn voorgelegd. De secretaris van de PAR heeft hier beide keren op gereageerd. De verdere planuitwerking en definitief advies van de PAR volgt in een later stadium.
- d) *Besluitvorming*
Er heeft wel degelijk besluitvorming plaatsgevonden over de planvorming met reguliere woningbouw. In mei 2024 heeft het college besloten een koop-realisatieovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer voor de bouw van 22 appartementen in de sociale en betaalbare koop. En al eerder heeft het college het besluit genomen dat ze voornemens waren de grond te verkopen voor regulier en betaalbare woningbouw. Dit voornemen is gepubliceerd en er is geen kort geding aangespannen bij de rechtbank.

e) *Ruimtelijke en stedenbouwkundige concessies*

In 2020 heeft het college van B&W ingestemd met een intentieovereenkomst met de Parabool voor diverse locaties in Schalkhaar. Als bijlage bij deze intentieovereenkomst is een locatiestudie voor de diverse locaties bijgevoegd. Voor de locatie aan de Kolkmansweg was in deze locatiestudie sprake van 24 appartementen in 2 lagen.

De carroussel is een intern adviesorgaan die beoordeeld of een wijziging (indien niet passend is in het omgevingsplan) toegestaan kan worden. In september 2022 heeft de carroussel ingestemd met een functiewijziging tot wonen en heeft daarbij inderdaad nog wel de nodige opmerkingen gemaakt voor de verdere uitwerking. De carroussel was in eerste instantie niet op de hoogte van de in 2020 gesloten intentieovereenkomst met de Parabool, waarin voor de locatie aan de Kolkmansweg al sprake was van 24 appartementen.

De instemming met de functiewijziging naar wonen door de carroussel is voldoende om tot verdere planuitwerking over te gaan, wat uiteindelijk geresulteerd heeft in voorliggend plan. Wij nemen een besluit tot wijziging van het omgevingsplan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij hebben daarbij beleidsruimte en moeten de betrokken belangen afwegen. Ingebrachte interne adviezen betrekken wij bij de af te wegen belangen. In onderhavig geval beschouwen wij de bedoelde interne adviezen niet zodanig dat hier doorslaggevend gewicht aan toekomt.

De behoefte aan betaalbare woningen voor jongeren en ouderen uit Schalkhaar is dusdanig groot dat deze wijziging van het omgevingsplan een verantwoorde wijziging is.

De stelling dat een woongebouw voor wonen met zorg anders zou zijn dan een woongebouw met woningen zonder zorg is een veronderstelling waarin we niet meegaan. Immers het realiseren van betaalbare woningen is juist te realiseren in een woongebouw van twee bouwlagen.

f) *Dorpsvisie*

De Dorpsvisie Schalkhaar 2023-2035 is een product van de inwoners van Schalkhaar: gemaakt voor en door de bewoners uit het dorp. Het behelst de onderwerpen die het dorp zelf belangrijk vindt, zoals groen en recreatie, woningbouw, verkeersveiligheid, dorpscentrum, sport, duurzaamheid en zorg. De visie draagt bij aan het gesprek tussen vertegenwoordigers van de dorpsgemeenschap en partijen als de lokale politiek, maatschappelijke organisaties, verenigingen en commerciële partijen. Het gaat niet om een document dat is opgesteld en vastgesteld door een bestuursorgaan als bedoeld in artikel 1:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De voorgenomen ontwikkeling wordt om die reden niet getoetst aan de dorpsvisie.

g) *Woo-verzoek*

Ingevolge artikel 3:11, eerste lid, van de Awb, legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage.

Dat het verzoek om op grond van de Woo informatie openbaar te maken nog niet volledig is ingewilligd, maakt niet dat stukken niet ter inzage zijn gelegd die voor de beoordeling van het plan redelijkerwijs noodzakelijk zijn. Er wordt niet aannemelijk gemaakt dat er voor de beoordeling van het plan noodzakelijke stukken hebben ontbroken.

Dat er, aan de hand van een Woo-verzoek, stukken zijn opgevraagd bij het gemeentebestuur om beter inzicht te krijgen in de besluitvorming die heeft plaatsgevonden valt bovendien buiten de reikwijdte van deze procedure. In deze procedure staat namelijk alleen de wijziging van het omgevingsplan ter beoordeling.

De termijn voor het indienen van zienswijzen is bepaald op zes weken (artikel 3.16 Awb). Het verlengen van de zienswijzetermijn wordt in de rechtspraak in strijd geacht met het systeem van afdeling 3.4 van de Awb. Het staat een bestuursorgaan niet vrij om voor het indienen van zienswijzen een termijn te gunnen die de termijn van zes weken overschrijdt, zie uitspraak ECLI:NL:RVS:2023:3696.

Conclusie:

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