

Verslag
Bijeenkomst herontwikkeling Oerdijk 34 – 36 Schalkhaar

Datum en -tijd	: Dinsdag 21 mei 2024 – 18:30 tot 20:30 uur
Plaats	: Zalencentrum De Lindeboom Schalkhaar
Aanwezigen	: Huurders woningen Oerdijk 34 – 36 Huurders bedrijfsruimten Oerdijk 34 – 36 Omwonenden Belanghebbenden Carolien Voogd (Projectleider Gemeente Deventer) Ad Anker (Gemeente Deventer) Erwin van Proosdij (De Marken – Directeur Bestuurder) Michel Waanders (De Marken - Projectmanager Vastgoed) Laurie Pereboom (De Marken – Woonconsulent) Martin Stoker (Regisseur Vastgoed)
Voorzitter	: De Marken
Notulist	: De Marken

1. Opening en mededelingen

Erwin van Proosdij (directeur de Marken) opent de informatiebijeenkomst en bedankt alle aanwezigen voor de komst.

De opkomst is groot, er zijn ca. 35 a 40 buurtbewoners aanwezig.

De presentatie die gegeven gaat worden zal ook op de website van De Marken worden geplaatst (www.demarken.nl) samen met een verslag van de bijeenkomst.

2. Inleiding

De Marken is als woningcorporatie de verhuurder in de vijf dorpen van de Gemeente Deventer (Diepenveen, Bathmen, Lettele, Okkenbroek en Schalkhaar). Ons totale bezit is 1177 woningen (waarvan 50 vrije sector huur), 117 garages en parkeerplaatsen. Naast het verhuren van woningen hebben wij ook nog diverse panden die vallen onder bedrijfsonroerend goed (BOG) en maatschappelijk onroerend goed (MOG).

In Schalkhaar hebben we de meeste huurwoningen (444) staan van de vijf dorpen. In Okkenbroek het minste aantal huurwoningen (28).

Locatie De Oerdijk in Schalkhaar is door de Marken in 2008 aangekocht voor herontwikkeling. Op deze locatie bevinden zich woningen, appartementen, een bloemenzaak en een kapsalon.

Een woningcorporatie heeft een wettelijke taak. Wij kunnen niet zomaar dingen doen. Er is toezicht door de Autoriteit Woningcorporatie.

We zijn er primair voor de sociale huur tot een huurprijs van circa 880 euro per maand. We zijn er voor mensen die zich niet in de vrije sector of koopmarkt kunnen redden en die voldoen aan de regels van het passend toewijzen.

Huurders die voor een huurwoning aangewezen zijn hebben het moeilijk om een woning te vinden. In de periode 2020 tot 2024 is er een stijging waargenomen van 28% van actief woningzoekenden. Dit zijn mensen die ingeschreven zijn bij woonkeus Stedendriehoek en minimaal 1 keer per jaar reageren op passend woningaanbod. Op een gepubliceerde huurwoning stijgt het aantal mensen wat reageert op een woning in de Stedendriehoek naar 174 woningzoekenden per woning. Je kunt dit zien als een hele rij van wachtende mensen en 1 iemand krijgt de sleutel. Deze cijfers zijn over de regio. Bij De Marken krijgen wij meer reacties op de woningen. De woningnood is dus behoorlijk hoog en er zijn veel woningzoekenden. Om een bijdrage aan het oplossen van de woningnood te leveren en doorstromen van woningeigenaren te bevorderen willen wij gaan herontwikkelen om extra woningen aan ons bezit maar ook voor het dorp Schalkhaar toe te voegen. Op de locatie Oerdijk 34 – 36 willen wij daarom extra woningen realiseren.

3. Toelichting plan

Michel Waanders is projectmanager vastgoed bij de Marken en geeft een toelichting over de beoogde nieuwbouwplannen.

De bestaande situatie en huidige gebouwen worden toegelicht. De huidige woningen zijn in verouderde staat. De woningen en bedrijfsruimte staan op een perceel met een totale kaveloppervlakte van 2144 m².

Haalbaarheid

Wanneer we met een plan voor herontwikkeling van start gaan komt er heel veel bij kijken.

Daarom starten we met een haalbaarheidsstudie. Hierbij onderzoeken we verschillende zaken om tot een goede planvorming te komen. Waaronder;

- Hoe ziet de huidige locatie eruit, en de staat van bestaande gebouwen;
- Hoe ziet Schalkhaar demografisch eruit (leeftijdsgroepen, aantal inwoners, koop/huur, verhouding eengezins/meergezinswoningen);
- Planologisch moet e.e.a. worden onderzocht zoals het parkeren, flora/fauna, bodemonderzoek, waterhuishouding, asbest, etc);
- Wat zijn de ruimtelijke mogelijkheden op de kavel (kavelgrootte 2144m²)
- Aan welke woningen is behoefte:
 - o Behoefte aan 1 -en 2 persoonshuishoudens
 - o Geschikt voor jongeren en ouderen
 - o Laagbouw, ook gezien de omliggende woningen
 - o Woonoppervlakte ± 70 a 80 m² GBO
 - o Eigen berging 6m² en buitenruimte
 - o Footprint woningen 5.70m x 9,70m
 - o Voldoende parkeerplaatsen nabij de woningen
- En hoe ziet dit financieel eruit;

Schalkhaar heeft bijna 6200 inwoners. Veelal oudere mensen. Ook zijn er veel ruime woningen en grote woningen. Er is veel vraag naar een- en tweepersoonshuishoudens en seniorenwoningen.

Met de inbreidingslocatie Oerdijk willen we daarom inspelen om zowel een -en twee persoonshuishoudens en seniorenwoningen toe te gaan voegen aan Schalkhaar.

Vanuit stedenbouwkundig onderzoek zijn een aantal varianten opgesteld. Hierbij is in samenspraak met de gemeente Deventer de meest optimale variant gekozen.

Vanuit de varianten kwam naar voren dat we op deze locatie in totaal 10 woningen kunnen realiseren, waarbij een ruimtelijke en groene omgeving kan worden gerealiseerd. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundige tekening waarbij het woningprogramma als volgt is:

- Oerdijk 34 bestaat uit sloop/nieuwbouw. Hier zullen 2 levensloopbestendige senioren woningen worden gerealiseerd, twee onder een kap. Dit betekent dat deze woningen de slaapkamer en badkamer op de begane grond krijgen. De woningen krijgen ivm hun ligging aan de Oerdijk en een knipoog aan het verleden een rode baksteen. Ze worden 1-laags met een kap.
- Oerdijk 36 zal worden gerenoveerd. In afstemming met de gemeente heeft dit pand een beeldbepalende kwaliteit die behouden moet blijven. Hier zullen 2 levensloopbestendige senioren woningen worden gerealiseerd. Dit betekent dat deze woningen de slaapkamer en badkamer op de begane grond krijgen. Daar bovenop komt een etagewoning met een aparte ingang.
- Op het overige gebied achter Oerdijk 34 en 36 zullen in totaal 5 nieuwe woningen gebouwd en geschikt zijn als 1- en 2-persoonswoningen. Deze bestaan uit een blokje van 3 woningen en een blokje van 2 woningen. Het woonoppervlak bedraagt ca. 70 a 80m² GBO. Deze woningen zullen voor zowel starters als senioren geschikt zijn. Deze woningen worden 1-laags met een kap en zijn door de indeling te voorzien van een traplift waardoor ook senioren hier prima kunnen wonen.

De woningen krijgen allen onder andere een eigen berging voor de fiets.

Parkeren vindt plaats op het eigenterrein door middel van een parkeerkoffer bestaande uit 11 parkeerplaatsen. Daarnaast zullen 4 parkeerplaatsen benodigd zijn aan de Oerdijk.

Ook zal er groen en een wadi voor opvang van regenwater worden toegepast.

De toegang tot het achter terrein zal middels een toegangsweg vanaf de Oerdijk plaatsvinden

Tuinen Kampweg

Ook is er overleg geweest met de bewoners van naastgelegen woningen aan de Kampweg (lage oneven nummers). Dit met de vraag of er wegens de grote tuinen de mogelijkheid is om een deel hiervan af te halen een aan het herontwikkelingsproject toegevoegd kan worden. Deze vraag is vanuit bewoners eerder bij De Marken gesteld en biedt nu kansen en mogelijkheden. Hier is door bewoners vanuit de Kampweg positief op gereageerd met de intentie tot verlenen van medewerking. Wat dit kan betekenen is in de plattegrond op het scherm te zien.

Met de Gemeente Deventer is tijdens de haalbaarheidsfase een intentieovereenkomst opgesteld. Hiermee wordt er zorggedragen voor capaciteit bij de gemeente op disciplines als een verkeerskundige en een stedenbouwkundige.

De stedenbouwkundige analyse is afgerond en de haalbaarheid is op 8 april 2024 door de RvC van de Marken goedgekeurd. We gaan nu de ontwerpfase in en stellen een anterieure overeenkomst met de gemeente Deventer op. Hierin staat helder beschreven wie waarvoor verantwoordelijk is.

Vervolgtraject/Planning

Om dit project te kunnen realiseren zal er een omgevingsplanwijziging van winkels naar wonen plaats moeten vinden. Een van de onderdelen daarvan is het schrijven van een ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast zullen de komende periode verschillende planologische onderzoeken plaats vinden zoals de flora/fauna, bodemonderzoek, stikstof, etc.

Ook zijn we met een architect aan het onderzoeken hoe we Oerdijk 36 kunnen renoveren tot 3 fraaie woningen. De planning ziet er globaal als volgt uit:

Ontwerpfase

2024 / 2025

Nota van uitgangspunten en anterieure overeenkomst met gemeente
Opstellen ruimtelijke onderbouwing bestemmingswijziging + onderzoeken
Uitwerken + Opstarten aanbesteding nieuwbouw
Opstarten onderzoek renovatie Oerdijk 36
Bestemmingsplanwijziging procedure
Omgevingsvergunningaanvraag

Uitvoeringsfase

2026 / 2027

Bouwvoorbereiding
Uitvoeringsperiode
Oplevering

Participatie bewoners

Vanuit de omgevingswet zijn we verplicht om aan bewonersparticipatie te doen. Sowieso betrekken we vanuit De Marken omwonenden bij projecten in een passende vorm. Dit betekent dat wij op meerdere momenten naar jullie als bewoners komen. Dit zal via bijeenkomsten, website etc. plaatsvinden. Wanneer we verder zijn in het proces en er een ontwerp bekend is, zullen wij de ontwerpen tonen.

Ook gaan we een klankbordgroep oprichten om met deze groep periodiek te klankborden om te weten wat er speelt en waar we in de procedure zitten.

We roepen hierbij dan ook graag op om bij interesse deel te nemen in de klankbordgroep en dit aan te geven bij Martin Stoker of aan te melden via de website van De Marken.

Uithuistraject

Voor het uithuistraject met de huurders van de woningen en bedrijven zijn al gesprekken gevoerd in 2023 en contacten gelegd.

Verhuur nieuwe woningen

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

4. Toelichting Gemeente Deventer

Carolien Voogd is projectleider vanuit de gemeente en betrokken bij dit project. Zij verteld over het proces en procedures die vanuit de gemeente gelden.

Proces

De Marken heeft in November 2022 voor het eerst contact met de gemeente Deventer gezocht en haar ideeën kenbaar gemaakt dmv een zogeheten vooroverleg.

De gemeente heeft hierbij een positief advies gegeven, dit was op hoofdlijnen:

- transformeren / intensiveren woonfunctie naar sociale huur is wenselijk;
- karakteristieke lintbebouwing (cultuurhistorie);
- stedenbouwkundige & landschappelijke inpassing;
- voorzieningen / detailhandel;
- parkeren / bereikbaarheid;

Vervolgens is het haalbaarheidsonderzoek gestart en heeft de gemeente Deventer met de Marken een Intentieovereenkomst afgesloten. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen Gemeente Deventer en De Marken. Hierin staat onder andere afspraken mbt samenwerking, planbegeleiding vanuit de gemeente en de kosten die daarmee gepaard gaan.

Haalbaarheidsonderzoek

Vanuit de haalbaarheid kijkt en adviseert de gemeente mee op verschillende aspecten. Vanuit alle vakdisciplines wordt met een vergrootglas gekeken naar de plannen. De Marken heeft een wens, maar ook een financieel plaatje. De gemeente heeft ook andere belangen. Bijvoorbeeld cultuurhistorisch, klimaatadaptatie. Zo is vanuit de verschillende disciplines gekeken naar:

Wonen, parkeren, verkeer, stedenbouw, cultuurhistorie, economie, landschap, energie, openbare ruimte, klimaatadaptatie, milieu, archeologie, ecologie.

Voorbeelden die de gemeente benoemd tijdens de haalbaarheid zijn o.a.

- De waarde van de gevel van Oerdijk 36. Daar zegt de gemeente van dat deze niet gesloopt mag worden. Dit wegens de karakteristieke kenmerken die beeldbepalend zijn.
- De gemeente heeft ook geadviseerd om met de reeds aanwezig detailhandel in gesprek te gaan en kijken naar alternatieven. Dit heeft De Marken ook opgevolgd waarbij er ook een makelaar uit het dorp aangehaakt is om hierin te adviseren en waar mogelijk mee te helpen;
- Parkeernormen vanuit de gemeente Deventer moeten gehanteerd worden. Dit heeft de Marken met een onafhankelijk onderzoek aangetoond;
- Openbare ruimte: Hier zijn ook regels voor, breedte straat bijvoorbeeld en het materiaal wat gebruikt wordt.

Omgevingsplan

Per 1 januari is er de Omgevingswet. Met deze omgevingswet spreken we over een omgevingsplan in plaats van een bestemmingsplan.

Het gepresenteerde stedenbouwkundig plan is in strijd met het bestemmingsplan. Het wijzigen van het omgevingsplan vraagt veel onderbouwingen. Onderzoeken zoals bodemonderzoek, geluidsonderzoek en akoestisch onderzoek. Het hele pakket moet bij de gemeente ook worden ingediend.

Parallel hieraan loopt het proces van nota van uitgangspunt en de anterieure overeenkomst.

Er is al een kennisgeving vanuit het Gemeenteblad geweest over deze locatie dat er iets gaat veranderen. Dat we bezig zijn met een plan. Deze kennisgeving is puur informierend.

Wanneer het omgevingsplan wordt ingediend met alle stukken, zal het worden getoetst door de Gemeente. Op het moment dat het ontwerp omgevingsplan door het college van B&W is vastgesteld zal het ter inzage worden neergelegd.

Bewoners mogen bezwaar indienen (zienswijze). Dit moet de gemeente ook formeel beantwoorden. Hier komt een reactie nota op. Dit zijn allemaal stappen in de procedure die in de algemene wet bestuursrecht zijn vastgelegd.

Op het moment dat het plan is vastgesteld door de Gemeenteraad gaat er een beroepstermijn van 6 weken lopen. Belanghebbende kan bij Raad van State beroep indienen.

Vroeger moest je eerder een zienswijze hebben ingediend, dit is geen vereiste meer om een beroep bij de Raad van State in te dienen.

Wanneer er geen bezwaar is, dan is de wijziging onherroepelijk. Dan volgt vervolgens het traject met vergunningen met daarbij ook de termijnen van bezwaar en inzage ed.

Samenvattend Omgevingsplan:

- Planvorming in strijd met omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan);
- Noodzaak om omgevingsplan voor locatie te wijzigen;
- Voorbereiding wijziging omgevingsplan (opstellen motivering en verrichten onderzoeken zoals bodem, geluid en stikstof);
- Kennisgeving voornemen wijzigen omgevingsplan (15-05-'24);
- Ontwerp omgevingsplan 6 weken ter inzage (verwachting najaar 2024);
- Een ieder kan zienswijze indienen tijdens die termijn bij de gemeenteraad;
- Gemeenteraad stelt wijziging omgevingsplan vast (rekening houdend met de ingediende zienswijzen);
- Daarna mogelijkheid indienen beroep bij de Raad van State (binnen termijn van 6 weken na publicatie).

Nota van uitgangspunten

Samen komen we tot een plan waar opvolgend de nota van uitgangspunten opgesteld gaat worden.

Een pakket van uitgangspunten wat De Marken meekrijgt om richting uitvraag naar aannemer te zeggen: Hier moeten jullie rekening mee houden.

Nota van uitgangspunten in eindstuk van deze fase waarop vaststelling door het college volgt..

Anterieure overeenkomst en Nota van uitgangspunten

Tussen de gemeente en De Marken wordt een anterieure overeenkomst opgesteld. Hierin staan afspraken tussen privaat en openbaar gebied. Onderdeel van deze overeenkomst is de nota van uitgangspunten.

Daarin staan de afspraken waar de Marken zich aan moet houden met betrekking tot inrichting van het gebied en eisen gesteld aan de te bouwen woningen. Dit zal ook worden meegenomen in de uitvraag naar de aannemer.

Deze overeenkomst wordt nu voorbereidt en zal rond juli worden getekend tussen de Marken en de gemeente. Vervolgens zal het worden vastgesteld in het college en het besluit worden gepubliceerd.

5. Gestelde vragen vanuit de zaal

- 1) Wordt er geheid? (V)
Dit weten we nog niet en zal uit de onderzoeken moeten blijken. Aangezien het een bestaande woonwijk is zal waarschijnlijk eerder voor boorpalen worden gekozen. (A)
- 2) Wat gaan we doen met alle vrachtwagens? We vinden het heel vervelend wanneer er voor de deur en uitritten wordt geparkeerd en bewoners het eigen terrein niet af kunnen.(V)
Betreffende een project in uitvoering zal ook een rijrouting voor vrachtverkeer worden opgesteld. (A)
- 3) Wat kunnen jullie doen rondom werktijden van aannemers? Bij een ander project begonnen ze om kwart voor 7, dit is te vroeg. (V)
De aannemers werken overdag, maar zullen we afspraken mee kunnen maken over de starttijden. (A)
- 4) Zijn er ook gesprekken met de detailhandel: Is er ook een alternatief voor de detailhandel zoals de bloemenwinkel? (V)
Carolien Voogt legt de vraag bij Erwin: Wij hebben een makelaar ingeschakeld om te ondersteunen. De vraag is ook richting gemeente gesteld of er voldoende voorzieningen blijven in het dorp. (A)
Reactie gemeente: Het is een afweging in het totaal. Ook vanuit economie wordt er advies op gegeven. Bijvoorbeeld het halen van een bloemetje om de hoek.
Gemeente kan zeggen dat iets belangrijk is, maar dat het bijvoorbeeld niet zo belangrijk is om een bloemenwinkel perse te hebben in het dorp.
Ook vanuit de Gemeente is een ambtenaar van economie betrokken of te kijken naar locaties voor de detailhandel. (A)
- 5) Vanuit de zaal komt het signaal dat het belangrijk is dat er detailhandel is.
Erwin geeft aan dat de Gemeenteraad geld beschikbaar heeft gesteld om onderzoek naar het centrumgebied uit te voeren waar detailhandel moet zitten.
- 6) Praktische tip:
Als er wordt geboord, dan kunnen er scheuren in gevels e.d. ontstaan. Tip om de omliggende panden vooraf goed op te nemen.
Michel geeft aan dat er bij inbreidingslocaties een nulmeting wordt uitgevoerd over de staat van de woningen en we dit punt hier ook meenemen. (A)
- 7) Reactie uit de zaal: Een bewoner uit de zaal vindt het fijn dat er een duidelijk verhaal wordt gegeven en geeft hierover een compliment.

6. Vervolgproces participatie

We willen graag de oproep doen om aan te melden voor het deelnemen in een klankbordgroep. Geef uw interesse aan bij Martin of stuurt u een mail: info@demarken.nl

U kunt uw vragen ook naar dit mailadres toe sturen.

Tijdens de bijeenkomst hebben zich al 2 mensen aangemeld voor deelname in de klankbordgroep.

7. Sluiting

Na het plenaire deel wordt de presentatie en vragenronde afgerond en is er de mogelijkheid tot informeel met elkaar vragen kunnen stellen en reactie te kunnen geven.