

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op artikelen 4.1, eerste lid, en 4.2 van de Omgevingswet,

Gelet op de motivering bij het wijzigingsbesluit van het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22ag Oerdijk 91 Schalkhaar' en de bij dit besluit gegeven nadere motivering,

Gelet op het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer,

BESLUITEN

1. De 'Reactienota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22ag Oerdijk 91 Schalkhaar' vast te stellen;
2. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22ag Oerdijk 91 Schalkhaar' ongewijzigd vast te stellen. Dit TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM033-VG01 met bijbehorende bestanden.

Aldus besloten in de vergadering van 7 april 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,

de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

Reactienota Zienswijzen

TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22ag
Oerdijk 91 Schalkhaar'

Gemeente Deventer
Maart 2026

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1	INLEIDING	3
	ZIENSWIJZEN	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERP TAM-OMGEVINGSPLAN OERDIJK 91.....	4
	2.1 Zienswijze 1.....	4
	2.2 Zienswijze 2 t/m 5.....	7

BIJLAGE 1. LIJST INDIENERS ZIENSWIJZEN

1 INLEIDING

Zienswijzen

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22ag Oerdijk 91 Schalkhaar'.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 2 december 2025 besloten in te stemmen met het ter inzage leggen van het ontwerp TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22ag Oerdijk 91 Schalkhaar' met bijbehorende stukken. Het ontwerp omgevingsplan heeft van donderdag 18 december 2025 tot en met woensdag 28 januari 2026 ter inzage gelegen, conform afdeling 3.4. Algemene wet bestuursrecht.

Er zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. Omdat zienswijzen 2 t/m 5 inhoudelijk in grote mate overeenkomen, zijn de naar voren gebrachte argumenten gebundeld en voorzien van reactie.

De naam en adresgegevens van een particulier mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens en de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) niet digitaal publiek worden gemaakt, tenzij daar toestemming voor is gegeven.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn in dit TAM-Omgevingsplan geen wijzigingen aangebracht. Wel worden het bouwkundige rapport van IBZ raadgevende ingenieurs (d.d. 22-11-2021) en de notitie van I'M architecten (d.d. 05-07-2023) toegevoegd als bijlagen bij de Toelichting.

2 Zienswijzen ontwerp TAM- Omgevingsplan Oerdijk 91

2.1 Zienswijze 1

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan Oerdijk 91 aan te passen.

Samenvatting zienswijze:

a) *Motivering cultureel erfgoed*

In paragraaf 5.2.3.2 ontstaat een tegenstrijdig beeld, omdat enerzijds een karakteristieke woonboerderij wordt gesloopt, terwijl anderzijds wordt gesteld dat er geen verlies is van cultuurhistorische elementen. Alleen al door de sloop van de antieke en unieke boerderij wordt de versterking van de cultuurhistorische waarde niet bereikt.

b) *Inbreng sloopmeters vanuit andere locatie*

Het is onduidelijk van welke locatie de sloopmeters komen. De sloopmeters van de slooplocatie zijn bovendien al benut en mogen niet meetellen.

c) *Ontbreken wettelijk voorschrift sloopmeters*

Het systeem van sloopmeters (de zgn. sloopbank) en het beleidskader zijn niet gebaseerd op een wettelijke regeling. De sloopbank kan niet worden gebruikt om een ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie mogelijk te maken met een omgevingsvergunning of omgevingsplan.

d) *Kwalitatieve beoordeling*

Er is geen kwalitatieve verbetering, omdat er sprake is van de sloop van de woonboerderij, het splitsen van het erf en er relatief weinig wordt gesloopt op eigen erf. E.e.a. met verwijzing naar het landschapsontwikkelingsplan (LOP) en de welstandsnota.

Beantwoording:

a) *Motivering cultureel erfgoed*

Wij zijn van mening dat het op nagenoeg dezelfde plek en in de oude stijl terugbouwen van de woonboerderij de cultuurhistorische waarden voldoende in acht worden genomen. De landschappelijke inpassing en de zorgvuldig gekozen plek van het nieuwe bijgebouw en de schuurwoning, dragen hier aan bij. Met de drie nieuwe gebouwen en de nieuwe beplanting wordt een evenwichtig en compact erfensemble gerealiseerd.

De bestaande schuren zijn aan te merken als landschapsontsierend en zijn deels asbesthoudend. Ook de schuur westelijk naast de boerderijwoning (van recentere bouw), is landschappelijk en cultuurhistorisch gezien aan te merken als landschapsontsierend, omdat deze deels voor de voorgevelrooilijn van de woning staat. De sloop van deze bijgebouwen draagt bij aan het herstel van cultuurhistorische waarden. Het nieuwe bijgebouw en de schuurwoning komen niet voor de voorgevelrooilijn en houden daardoor rekening met de historische positie van de woonboerderij en het oorspronkelijke voorerf.

Met de sloop van alle landschapsontsierende schuren ontstaat er ruimte voor het toevoegen van extra programma, in de vorm van een schuurwoning, en is er ook ruimte voor het realiseren van een gezamenlijk bijgebouw op het achtererf. Het woonerf kan zowel ruimtelijk als landschappelijk gezien, als aanvulling op de woonboerderij, bebouwingsvolumes op het achtererf dragen.

De woonboerderij is niet aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument. Er geldt vanwege monumentale waarden dus geen vergunningplicht voor het slopen van de boerderij. Ook op grond van andere redenen geldt er geen verbod of vergunningplicht voor het slopen. Sloop met nieuwbouw is hier dus mogelijk. Er zijn meerdere mogelijkheden om een ontwerp van de woonboerderij te maken dat voldoet aan redelijke eisen van welstand. De insteek van de eigenaar is om de woonboerderij in de oude stijl terug te bouwen, zodat de karakteristieke aanblik vanaf de wegzijde behouden blijft.

Dat betekent overigens niet dat een ander (moderner) ontwerp van de woning niet de goedkeuring zou kunnen krijgen. Het is aan ons om te beoordelen of wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand. Daarbij moeten wij het plan toetsen zoals het wordt ingediend.

Het perceel herbergt daarnaast waardevolle cultuurhistorische beplanting die het erf karakter geeft. Zo staat er voor de voorgevel rooilijn een fruitboom en een beeldbepalende volwassen leiboom. De bestaande solitaire walnotenboom, naast de onverharde inrit op het achtererf, is ook ondersteunend aan de erfstructuur en van meerwaarde voor het silhouet van het erf. Het behoud van deze waardevolle erfbeplanting draagt bij aan de cultuurhistorische waarden.

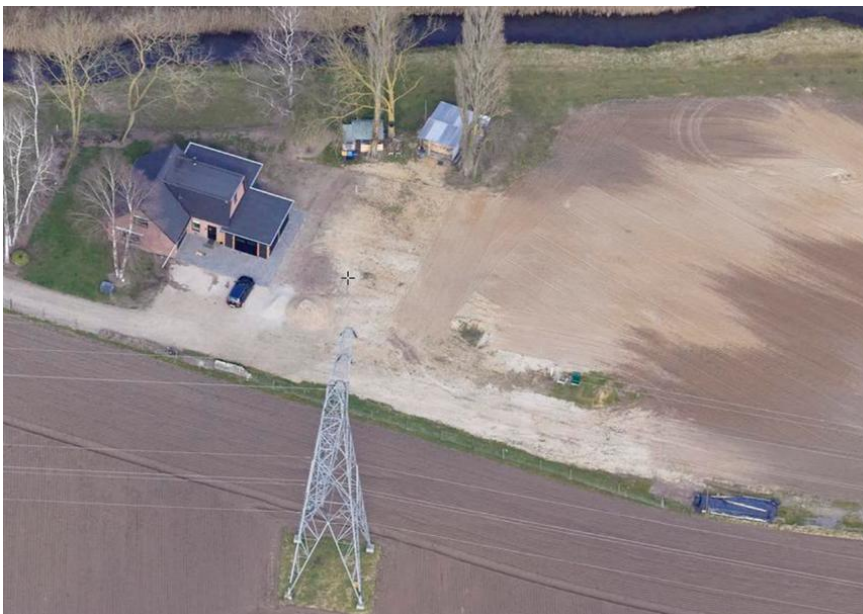
b) Inbreng sloopmeters vanuit andere locatie

Aangegeven wordt dat uit de motivering niet blijkt waar de sloopmeters vandaan komen. Dat klopt. En dat hoeft ook niet aangegeven te worden. Met de sloopbank worden sloop en nieuwbouw in tijd en plaats losgekoppeld. Zodra sloopoppervlak conform de regels in de sloopbank is ingebracht, is niet meer relevant waar het vandaan komt en kan het voor andere ontwikkelingen worden ingezet. Uit de zienswijze blijkt overigens dat initiatiefnemer deze slooplocatie wel bekend heeft gemaakt bij de indiener van de zienswijze, namelijk de slooplocatie Oerdijk 118.

Voor Oerdijk 118 is op 26 november 2025 een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) verleend voor de bouw van een tweede woning (zaak z2025-00006132). Bij de totstandkoming van de vergunning is getoetst aan het beleidskader 'Kansen uit buiten', omdat ook hier sprake was van een verzoek om de 'Woning voor schuur'-regeling toe te passen. Onderdeel van dit initiatief was de sloop van 1.335 m² aan landschapsontsierende bebouwing. Op onderstaande luchtfoto's is goed te zien welke gebouwen zijn gesloopt. Ter compensatie van de tweede woning op locatie Oerdijk 118 is 850 m² aan sloopmeters nodig. Het resterende deel aan sloopmeters, te weten 485 m², hoefde niet te worden ingezet op de locatie Oerdijk 118 en is zodoende geregistreerd in de sloopbank. Deze resterende sloopmeters van Oerdijk 118 zijn vervolgens ingezet voor de tweede woning aan de Oerdijk 91 met een inhoud van 750 m³. De sloopmeters van de te slopen bijgebouwen op het perceel Oerdijk 91 bedragen tezamen ca. 450 m², inclusief het rekengetal 1,21 dat van toepassing is op een van de bijgebouwen met een asbestdak. Voor sloopoppervlakte met asbestdaken geldt namelijk dat de oppervlakte van het gebouw dat is afgedekt met een asbestdak mag vermenigvuldigen met het rekengetal 1,21. Kortom, voor het bouwen van een woning van 750 m³ is een sloopoppervlak van 850 m² nodig en heeft initiatiefnemer dit met in totaal 935 m² sloopoppervlak ruimschoots gecompenseerd.



Luchtfoto Oerdijk 118, gemaakt op 14-04-2024 (bron: Slagboom en Peeters, luchtfotografie)



Luchtfoto Oerdijk 118, gemaakt op 29-03-2025 (bron: Slagboom en Peeters, luchtfotografie)

c) Ontbreken wettelijk voorschrift sloopmeters

In tegenstelling wat reclamant beweert is er wel degelijk sprake van een wettelijke grondslag om ons beleid 'Kansen uit buiten', en daarmee de sloopmeters, toe te passen. Het TAM-omgevingsplan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal), zoals vereist in de Omgevingswet (artikel 4.2). De etfal is mede gestoeld op het beleidskader 'Kansen uit buiten'.

Het beleidskader 'Kansen uit buiten' is de Deventer invulling van de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) 2023. Het biedt mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, zoals het bouwen van nieuwe woningen, in ruil voor investeringen in de kwaliteit van het landschap, vaak via sloop van landschapsontsierende bebouwing. Het Beleidskader 'Kansen uit buiten' is geactualiseerd en geldend vanaf 25 oktober 2025.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is een instructieregel in de Omgevingsverordening Overijssel 2024 (art. 4.11). Wijzigingen van het omgevingsplan voor ontwikkelingen in het buitengebied moeten aan deze instructieregel voldoen.

In de Toelichting van de omgevingsverordening staat over de KGO:

“De regeling stelt de eis van een ruimtelijke onderbouwing (op basis van een gemeentelijke kader of een specifiek ruimtelijk kwaliteitsplan) waarmee aangetoond wordt dat er een substantiële investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt ter compensatie van het extra rood dat wordt toegestaan.”

De in het buitengebied beoogde kwaliteitsimpuls wordt bij de ontwikkeling Oerdijk 91 te Schalkhaar behaald door een combinatie van aspecten, zoals de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de herinrichting tot een nieuw, compact woonerf met een goede landschappelijke inpassing.

Met dit beleidskader wordt ‘Woning voor schuur’ mogelijk gemaakt door het inzetten van sloopmeters ter compensatie van de bouw van één of meerdere woningen. Het geactualiseerde beleid geeft ook een wisselkoers aan, waarbij de grootte van de nieuwe woning bepaalt hoeveel sloopmeters als compensatie nodig zijn. In dit geval wordt een nieuwe woning met een inhoud van 750 m³ gecompenseerd met 935 m² aan sloopoppervlak, wat ruim meer is dan daarvoor geëist wordt (850 m²).

Volgens dit beleidskader is het toegestaan om een deel van de sloopmeters van buitengebiedlocatie A in te zetten voor buitengebiedlocatie B. Want ook dan is er sprake van een kwaliteitsimpuls, omdat in het buitengebied landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Bijkomend voordeel is dat initiatiefnemer A met een overschot aan sloopmeters, deze sloopmeters kan verkopen aan initiatiefnemer B, die een tekort heeft. Op die manier kan de sloop (deels) bekostigd worden.

d) Kwalitatieve beoordeling

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2008 gaat over (1) landschapskenmerken en kwaliteiten die karakteristiek voor Salland zijn en (2) de ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op het landschap. De welstandsnota heeft voor het landelijk gebied toetsingskaders voor de inrichting van erven en de architectuur van bouwplannen.

In de beoordeling van het plan zijn deze aspecten meegenomen. Zie ook de beantwoording onder punt a. Er is sprake van een compact erf met een gezamenlijke ontsluiting, zodat de woonboerderij met schuurwoning als één woonerf fungeert. Het nieuwe woonerf krijgt een heldere structuur met de woonboerderij, de schuurwoning en het gezamenlijke bijgebouw. Het geheel wordt landschappelijk ingepast, met behoud van de bestaande landschappelijke waarden. Binnen deze structuur wordt een kleine toegang gerealiseerd om een deel van het erf open te stellen voor bezoekers. Wij zijn van mening dat het plan tot een significante verbetering zal leiden ten opzichte van de bestaande situatie en dat het nieuwe woonerf passend is in het Sallandse landschap.

2.2 Zienswijze 2 t/m 5

Deze zienswijzen geven geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan Oerdijk 91 aan te passen.

Samenvatting zienswijze:

a) Het slopen van de karakteristieke woonboerderij

De sloop van de woonboerderij leidt een onherstelbaar verlies van dit erfgoed. Er is een wettelijke verplichting om, waar mogelijk, cultureel erfgoed te beschermen. De woonboerderij moet niet worden gesloopt, maar worden gerenoveerd.

b) Het uitvoeren van een natuuronderzoek

Voordat sloop van gebouwen plaatsvindt moet een natuuronderzoek plaatsvinden door een onafhankelijk adviesbureau om in kaart te brengen of er beschermde soorten aanwezig zijn.

c) Behouden van historische en ecologische waarden

Het behalen van duurzaamheid kan alleen goed gebeuren door behoud van de bestaande bouw en daarmee het behoud van de aanwezige historische en ecologische waarden.

d) *Verzoeken aan de gemeente*

Er wordt verzocht om:

1. De voorgenomen sloopvergunning en bouwplannen op te schorten;
2. Niet in te stemmen met de bouw van een tweede woning;
3. Een onafhankelijk erfgoed- en ecologisch onderzoek uit te voeren;
4. Te onderzoeken of de boerderij kan worden behouden en herbested in plaats van gesloopt;
5. De boerderij te beschermen als gemeentelijk of nationaal monument;
6. Te bewerkstelligen dat de buurtbewoners goed geïnformeerd worden en hen de kans geven om hun visie te geven.

Beantwoording:

a) *Het slopen van de karakteristieke woonboerderij*

Reclamant geeft terecht aan dat op grond van artikel 1.6 van de Erfgoedwet en artikel 4.17 van de Omgevingswet wij verplicht zijn om zorgvuldig om te gaan met cultureel erfgoed en dit, waar mogelijk, te behouden en beschermen. Uitgangspunt bij de erftransformatie voor dit perceel was het verbeteren en in stand houden van cultuurhistorische waarden. Bij erftransformaties als deze hanteren wij bij de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing altijd de zogenaamde restauratieladder. De restauratieladder gaat uit van het principe: eerst restauratie, dan renovatie en vervolgens pas sloop.

De boerderij op het perceel Oerdijk 91 heeft geen wettelijk beschermde status. De boerderij is niet aangewezen als monument, maar heeft de aanduiding karakteristiek. Die planologische aanduiding "karakteristiek" is bedoeld als stimuleringsmaatregel om planologische transformatie te faciliteren. Concreet betekent dat, dat de boerderij niet wettelijk is beschermd, maar dat door middel van woningsplitsing een extra woning op het perceel planologisch-juridisch mogelijk kan worden gemaakt in ruil voor investeringen in cultuurhistorische waarden. De aanduiding is echter geen beschermingsmaatregel. Indien een initiatiefnemer een karakteristiek gebouw wenst te slopen, dan biedt de aanduiding karakteristiek geen bescherming om de sloop tegen te gaan. Er geldt namelijk geen verbod op, of vergunningplicht voor, het slopen van een karakteristiek gebouw dat geen monument is.

Desalniettemin hebben wij in eerste instantie geadviseerd de hoofdboerderij op het perceel te behouden bij het transformeren van het erf. Dit omdat de boerderij wel degelijk de cultuurhistorische drager is van het erf. De eerste inzet bij de transformatie van dit erf was dan ook gericht op restauratie/renovatie.

Initiatiefnemer heeft hierop gereageerd dat de boerderij technisch dermate slecht was, dat deze niet te behouden was. Om deze uitspraak te onderbouwen is een nader constructief en technisch rapport opgevraagd die de staat van onderhoud van de boerderij in kaart moet brengen. Er heeft ook een inspectie ter plaatse plaatsgevonden. Dit rapport is uitgevoerd door de erkende constructeur WSP. Dit rapport hebben wij getoetst en akkoord bevonden. Uit het rapport van WSP blijkt voldoende dat de algehele staat van het gebouw slecht is. Door meerdere, niet juist uitgevoerde verbouwingen in het verleden is de constructieve staat van met name de bestaande houtconstructies slechter geworden. Daarnaast zijn er problemen in de fundering. De kosten van maatregelen om de constructie weer op niveau te krijgen zullen disproportioneel hoog zijn, dat de constructie zich nu op een afkeurniveau bevindt. Restauratie of renovatie is in dit kader niet proportioneel gezien de slechte staat waarin het pand zich bevindt. Doordat er hier sprake is van reconstructie, vervalt ook de aanduiding "karakteristiek" voor het perceel, aangezien er straks in de nieuwe beoogde situatie geen sprake meer is van historisch erfgoed.

Op basis van deze bevindingen hebben wij initiatiefnemer laten weten dat er met de beoogde nieuwbouw ingespeeld moet worden op de cultuurhistorische kernkwaliteiten van de historische boerderij. Feitelijk een reconstructie. Niet alleen om daarmee het beeld van het erf intact te houden, maar vooral ook om de hiërarchie op het erf in stand te houden met oog op eventuele nieuwe bebouwing. In het landschappelijk inrichtingsplan is vastgelegd dat waardevolle bomen op het erf worden behouden en dat een duidelijk onderscheid tussen voorerf en achtererf wordt aangebracht.

Genoemde uitgangspunten voor reconstructie liggen ten grondslag aan het uiteindelijke bouwplan. Waarbij er een duidelijk onderscheid blijft bestaan tussen gereconstrueerde boerderij en meer ondergeschikte schuurvolumes verderop op het erf, achter de historische voorgevelrooilijn van de boerderij. Daarmee blijven de belangrijkste cultuurhistorische principes van het erf overeind, waarbij rekening is gehouden met de feitelijke omstandigheden van de bebouwing.

b) *Het uitvoeren van een natuuronderzoek*

Ecologisch onderzoek en een nader onderzoek hebben plaatsgevonden. De rapporten maken als bijlagen 7 en 8 onderdeel uit van het omgevingsplan. In de motivering van het TAM-omgevingsplan is uitgebreid ingegaan op het ecologische aspect. Voordat de werkzaamheden plaatsvinden worden nestkasten voor de steen- en kerkuilen geplaatst en ook egelkasten. Met de aangeleverde ecologische rapporten en de bijbehorende motivering is voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal).

c) *Behouden van historische en ecologische waarden*

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de uitleg bij zienswijze 1, onder punt a. en punt d.

d) *Verzoeken aan de gemeente*

1. *“De voorgenomen sloopvergunning en bouwplannen op te schorten”.*

Het TAM-Omgevingsplan ‘Hoofdstuk 22ag Oerdijk 91 Schalkhaar’ regelt de ruimtelijke kaders voor onder andere de bouwregels die binnen de woonfunctie is toegestaan. Voor het slopen of bouwen gelden aparte toestemmingen.

Voor het slopen van een gebouw moet op enig moment een melding van de sloopactiviteit (verder: sloopmelding) worden ingediend (hoofdstuk 7 Bbl). Een sloopmelding staat verder los van dit TAM-omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan bevat geen regels die de sloop verbieden of die de sloop koppelen aan een vergunningplicht. Dit was overigens ook al het geval onder het bestemmingsplan ‘Buitengebied Deventer, 1e herziening’. Omdat de panden ook niet als gemeentelijk- of Rijksmonument zijn aangewezen, is er geen sprake van een vergunningplicht voor de sloop van de aanwezige gebouwen. Daarmee is er ook geen mogelijkheid van het opschorten van de sloopmelding. Tegen een sloopmelding kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld. Er is ook geen wettelijke verplichting om de sloopmelding bekend te maken (te publiceren).

Voordat een woning kan worden gebouwd moet een omgevingsvergunning zijn verleend. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het omgevingsplan en de welstandsnota. Als een ontwerp van een woning voldoet aan de regels van het omgevingsplan en aan redelijke eisen van welstand, dan kunnen wij niet anders dan de vergunning verlenen. Dit wordt ook wel een gebonden beschikking genoemd. Als een omgevingsvergunning is verleend, dan vindt de bekendmaking (publicatie) plaats en kan een belanghebbende bezwaar maken tegen het besluit.

2. *“Niet in te stemmen met de bouw van een tweede woning”.*

Wij zien de bouw van een tweede woning in de vorm van een schuurwoning als passend binnen het nieuwe woonerf.

Bij Oerdijk 91 is al sprake van een woonfunctie waar één woning is toegestaan. De reden voor het wijzigen van het omgevingsplan is dat gevraagd is om een tweede woning. In het buitengebied van Deventer worden regelmatig erftransformaties gerealiseerd, waarbij een voormalig agrarisch perceel wordt omgezet in een woonperceel. Om daartoe te komen doorloopt een initiatiefnemer een langdurig en zorgvuldig proces. De vraag of het mogelijk is dat een extra woning wordt gerealiseerd, kan worden beantwoord aan de hand van de kaders die gesteld zijn in het beleid ‘Kansen uit buiten’.

In de bestaande toestand is een aantal bijgebouwen in slechte staat. Wij beschouwen deze bijgebouwen als landschapsontsierend. Gebouwen zijn landschapsontsierend wanneer ze door hun omvang, functie, situering, materiaalgebruik, staat en/of verhouding tot hun omgeving niet passen in het Sallandse landschap.

Op basis van het beleid 'Kansen uit buiten', kan de oppervlakte van de te slopen bijgebouwen worden ingezet voor het mogen bouwen van een woning. Een deel van de sloopoppervlakte wordt verkregen uit de sloopbank.

Vanuit ruimtelijk- en landschappelijk oogpunt is het plan voor een tweede woning met een gezamenlijk bijgebouw beoordeeld en akkoord bevonden. Het perceel, met een oppervlakte van 3.040 m², biedt voldoende ruimte voor nieuwe bebouwing en voor een goede landschappelijke inpassing. De tweede woning is als schuurwoning ontworpen en ondergeschikt aan de woonboerderij door de positie achter op het erf, het kleur- en materiaalgebruik en de omvang. Daardoor blijft de woonboerderij met de nieuwe inrichting het hoofdelement op het woonperceel. In de nieuwe situatie komen er drie gebouwen, waar nu nog vier gebouwen staan. De nieuwe situatie geeft een veel rustiger en kwalitatief hoogwaardiger beeld dan nu het geval is.

Met de sloop van landschapsontsiierende bebouwing, de nieuwe landschappelijke elementen, de goed ontworpen nieuwe woningen en de voorzieningen voor het natuurinclusief bouwen, is er sprake van een kwaliteitsimpuls. Daarmee voldoet het plan aan de KGO-regeling van provincie Overijssel en het gemeentelijk beleid 'Kansen uit buiten'.

3. *"Een onafhankelijk erfgoed- en ecologisch onderzoek uit te voeren"*

Het TAM-omgevingsplan met bijbehorende rapporten is opgesteld door verschillende adviesbureaus, in opdracht van de initiatiefnemer. Dit is een werkwijze die veelvuldig plaatsvindt, ook in andere gemeenten. Wij hebben geen reden om te twifelen aan de onafhankelijkheid van deze adviesbureaus. Het TAM-omgevingsplan met bijbehorende rapporten is door ons beoordeeld en akkoord bevonden.

4. *"Te onderzoeken of de boerderij kan worden behouden en herbestemd in plaats van gesloopt"*

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de uitleg bij zienswijze 1, onder punt a. Voor de volledigheid geven wij onderstaande uitleg over de regels omtrent het slopen.

Het omgevingsplan houdt de sloop van een karakteristiek pand niet tegen. De locatie Oerdijk 91 heeft in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, waar het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' onderdeel van uitmaakt, de functie Wonen met de bouwaanduiding 'Karakteristiek'. In 'artikel 21 Wonen' staan geen regels die betrekking hebben op de bouwaanduiding 'Karakteristiek'. Deze aanduiding is wel terug te vinden bij 'artikel 4.3 Nadere eisen', maar niet bij 'artikel 21 Wonen'. De bouwaanduiding 'Karakteristiek' heeft dan ook geen directe betrekking op de functie Wonen, maar is bedoeld om voorwaarden te kunnen stellen voor een geval van woningsplitsing van een karakteristieke pand, zoals is verwoord in de Algemene wijzigingsregels (art. 49). Het omgevingsplan (Buitengebied Deventer, 1e herziening) kent verder geen verbod of vergunningplicht als het gaat om de sloop van panden met de bouwaanduiding 'Karakteristiek'.

Aangezien de woonboerderij aan de Oerdijk 91 verder ook niet is beschermd als gemeentelijk- of Rijksmonument, is voor het slopen van de woonboerderij slechts een melding van de sloopactiviteit nodig. Een sloopmelding moet voldoen aan de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt, zoals het indienen van een asbestinventarisatierapport door een gecertificeerd bedrijf. Het is geen vergunning waartegen bezwaar kan worden gemaakt.

Voordat gesloopt kan worden moet zeker zijn dat er geen negatieve gevolgen zijn voor beschermde planten- en diersoorten. Indien van toepassing moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor een flora- en fauna-activiteit met gevolgen voor beschermde soorten. Het bevoegd gezag voor het verlenen van deze vergunning is de Provincie Overijssel.

5. *“De boerderij te beschermen als gemeentelijk of nationaal monument.”*

In 2012 is de boerderij in het bestemmingsplan “Buitengebied Deventer” aangeduid als karakteristiek, na een onderzoek van Het Oversticht. Destijds is de conclusie getrokken dat de boerderij onvoldoende waarden bezit om in aanmerking te komen voor de status van gemeentelijk monument. Deze situatie is onveranderd. Daarom zijn wij ook nu niet bereid om de boerderij aan te wijzen als (gemeentelijk) monument.

Het aanwijzen van het gebouw als rijksmonument, is een Rijksbevoegdheid. Hierbij verwijzen wij ook naar de uitleg bij zienswijze 1, onder punt a.

Overigens merken wij op dat de indieners van zienswijzen 2 tot en met 5 geen belang hebben gesteld bij het aanwijzen van de boerderij als monument. Zij zijn, gezien hun woonadressen, geen belanghebbenden bij de locatie. Evenmin treden indieners op namens een rechtspersoon die bepaalde belangen behartigt. Aangezien indieners geen belanghebbenden zijn, kan er geen sprake zijn van een aanvraag (als bedoeld in artikel 1:3, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht). Aangezien er geen sprake is van een aanvraag, hoeft daarop geen besluit te volgen.

6. *“Te bewerkstelligen dat de buurtbewoners goed geïnformeerd worden en hen de kans geven om hun visie te geven.”*

De initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd en het participatieverslag toegevoegd als bijlage in het te wijzigen omgevingsplan. In 1 zienswijze wordt door een omwonende gesteld dat hij niet geïnformeerd is: de desbetreffende flyer zou niet in de brievenbus zijn gedaan. Wij hebben deze bewering voorgelegd aan initiatiefnemer. Hij geeft aan dat het participatieverslag de juiste weergave geeft.

Het ter inzage leggen van het ontwerp omgevingsplan heeft zienswijzen naar voren gebracht en omwonenden hebben hun visie kunnen geven. Daarmee is voldaan aan de wettelijke verplichting.