

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerp Chw bp Wesperstraat 7 Deventer (oude Karweilocatie), ontwerpbesluit hogere grenswaarde, ontwerp beeldkwaliteit en besluit mer(beoordeling).

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 14-02-2023
Notanummer	: 2022-1052
Datum	: 14-02-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Link naar het ontwerpbestemmingsplan.docx, ontwerp B_W besluit aanmeldnotitie Weseperstraat 7.docx, ontwerp raadsbesluit en rv Weseperstraat 7.docx, Ontwerpbesluit hogere grenswaarde.docx, Verslag participatie Weseperstraat 7 Deventer BR.docx

Parafering

07-02-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling07-02-2023: Wethouder13-02-2023: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling08-02-2023: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling08-02-2023: Wethouder09-02-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 08-02-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

15-02-2023

B & W d.d.: 14-02-2023

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp besluit op de aanmeldnotitie vormvrije mer(beoordeling) dat de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Weseperstraat 7 te Deventer geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt die met zich meebrengen dat voor het plan een milieueffectrapport noodzakelijk is
2. In te stemmen met het ontwerp besluit dat voor meerdere gevels van de beoogde nieuwe woningen op de locatie Weseperstraat 7 Deventer een hogere grenswaarde wordt vastgesteld
3. In te stemmen met het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Weseperstraat 7 met bijbehorende documenten
4. In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals is neergelegd in de paragraaf 3.4 "Verschijningsvorm" van de bestemmingsplantoelichting, die mede kader stellend komen te gelden op het gebied van redelijke eisen van welstand als bedoeld in de Woningwet
5. in te stemmen met het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit
6. Het ontwerp besluit op de aanmeldnotitie en de ontwerpdocumenten als hierboven bedoeld te publiceren en het voor de duur van 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen
7. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Aan de Weseperstraat 7 in Deventer, in de wijk Voorstad Oost, ligt het zogenaamde 'Karweikwadrant'. Dit gebied wordt ingesloten door de Veenweg en de Weseperstraat en bestaat uit een aantal oude bedrijfsgebouwen. Het Karweikwadrant bestaat uit drie deelgebieden:

1. Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek)
2. Bouwbasic (noordelijke deel)
3. Oude Karweilocatie (zuidelijke deel en het nu voorliggend initiatief)

Door een verminderde vraag naar dit soort bedrijventerreinen en -bebouwing is sprake van leegstand met de bijbehorende negatieve effecten op de sociale veiligheid. EFY Group B.V. wil op deze locatie de bestaande bebouwing slopen en - net als bij de naastgelegen voormalige T&D locatie - nieuwe woningen realiseren. Dat heeft geresulteerd in een plan voor 11 woningen in de sociale koopsector, 20 appartementen in de middeldure huursector, 3 koopappartementen in de vrije sector en 4 grondgebonden woningen in de vrije koopsector. Dit programma sluit goed aan op de behoefte van de wijk en is afgestemd met- en akkoord bevonden door de afdeling wonen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad en wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd.

Om deze ontwikkeling toe te kunnen staan, is het nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen en is het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Weseperstraat 7 opgesteld. De daarbij benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd.

Uit de onderzoeken komt naar voren dat voor deze ontwikkeling geen mer(boordelings)procedure nodig is. Het hinderaspect geluid maakt het nodig om maatregelen te treffen en een hogere grenswaarde vast te stellen. Derhalve worden een ontwerpbesluit op de Aanmeldnotitie mer(boordeling) en ontwerpbesluit hogere grenswaarde voorgelegd.

Voorts is er in overleg met de PAR voor gekozen om geen zelfstandig Beeldkwaliteitsplan op te stellen, maar om een beeldkwaliteitsparagraaf op te nemen in de bestemmingsplantoelichting. Na vaststelling is deze mede kaderstellend voor de herontwikkeling van dit gebied.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Juridisch-planologisch mogelijk maken van de sloop van de bestaande bebouwing met als doel het realiseren van 38 nieuwe woningen in verschillende typologieën.

Kader

- Algemeen: Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, Wet Geluidhinder, Besluit MER, Woningwet, Crisis- en Herstelwet;
- Visie Voorstad-Oost, vastgesteld door raad op 18 november 2009;
- Woonvisie, vastgesteld door raad op 7 februari 2018;
- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 27 november 2019;
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019;
- Intentieovereenkomst met EFY-Group, vastgesteld door college op 8 maart 2022
- Nota van uitgangspunten met EFY-Group, vastgesteld door college op 31 mei 2022 (inclusief toelichtende raadsmededeling)
- Anterieure overeenkomst met EFY-Group, vastgesteld door college op 13 september 2022

Betrokken partijen en participatie

Bij de totstandkoming van het plan heeft initiatiefnemer op 27 juni 2022 het plan gepresenteerd aan de omgeving. Een beknopt verlag hiervan is als bijlage bij deze nota opgenomen. Hieruit komt naar voren dat bewoners hebben aangegeven het positief te vinden dat er iets aan de locatie wordt gedaan en dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Ook waren bewoners te spreken dat zij al in een vroeg stadium werden geïnformeerd over de plannen. Naar aanleiding hiervan heeft verdere informatie per nieuwsbrief plaatsgevonden.

In het kader van de ruimtelijke procedure zal het ontwerp Chw bestemmingsplan worden gepubliceerd en bestaat er voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen en na vaststelling is het voor belanghebbenden mogelijk in beroep te gaan.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is een concept voorgelegd aan de Omgevingsdienst IJsselland, de Veiligheidsregio IJsselland en de Provincie Overijssel. Het advies is verwerkt in de plannen. De Provincie Overijssel heeft 27 september 2022 aangegeven in te kunnen stemmen met de planvorming. Voorts is afgestemd met het Waterschap en met Prorail, wat in het plan is verwerkt.

Argumenten voor en tegen

EFY Group B.V. wil op de hoek van de Weseperstraat 7 (de voormalige Karwei) komen tot een herontwikkeling door sloop en nieuwbouw. Het plan voorziet in 11 woningen in de sociale koopsector, 20 appartementen in de middeldure huursector, 3 koopappartementen in de vrije sector en 4 grondgebonden woningen in de vrije koopsector. Het plan ligt binnen het zogenaamde Karweikwadrant dat wordt omsloten door de Veenweg en de Weseperstraat, waarbinnen momenteel ook twee andere transformaties van bedrijven naar wonen actueel zijn. Zo is voor de locatie Zandhuis Zwart een omgevingsvergunning met afwijken van het bestemmingsplan verleend voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor wonen en is een bestemmingsplan in voorbereiding voor het voormalige Bouwbasic-terrein, waar ook sloop en nieuwbouw van woningen is beoogd. De plannen sluiten aan op en zijn een vervolg op eerdere transformatie in Voorstad-oost van bedrijventerrein naar woningen. Ten behoeve van de nu voorliggende ontwikkeling heeft u op 31 mei 2022 ingestemd met de Nota van Uitgangspunten en is met initiatiefnemer gekomen tot een intentie- en anterieure overeenkomst op basis waarvan de plannen verder zijn uitgewerkt.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch mogelijk te maken, is het nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen, waartoe het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Weseperstraat 7 is opgesteld. Met dit voorstel wordt onder andere het ontwerpbestemmingsplan aangeboden om dat ter inzage te kunnen leggen.

Ter toelichting op de beslispunten uit het voorgestelde besluit:

1. In te stemmen met het ontwerp besluit dat geen milieueffectrapport noodzakelijk is;

Uit de milieuonderzoeken en bestemmingsplantoelichting komt naar voren dat vanwege het project geen sprake is van hinder die significante nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengt. Zo leidt de toename van verkeersbewegingen niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook blijkt er geen sprake te zijn van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Eén en ander is beschreven in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan alsmede

in de Aanmeldnotitie vormvrije (mer)beoordeling. De onderzoeken zijn beschouwd door de Omgevingsdienst IJsselland. Deze worden gepubliceerd en komen ter inzage te liggen. Procedureel is het vereist om in te stemmen met dit ontwerpbesluit vóórdat wordt ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. De publicatie en het ter inzage leggen kunnen gelijktijdig plaatsvinden. Eventuele zienswijzen kunnen worden ingediend in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

2. In te stemmen met het ontwerp besluit dat voor meerdere gevels van de beoogde nieuwe woningen op de locatie van de Weseperstraat 7 een hogere grenswaarde wordt vastgesteld;

Het geluid afkomstig van spoorwegen en het cumulatief geluid van wegen, spoorwegen en industrie leidt tot overschrijding van de geldende streefwaarden geluid op de gevels van de nieuw beoogde woningen. Wegverkeer leidt op zichzelf nergens tot overschrijding van de streefwaarde, waarmee geen maatregelen nodig zijn. Voor railverkeer en geluid afkomstig van het emplacement geldt dat maatregelen aan de bron (dempers op het spoor en een geluidsscherm) reeds zijn genomen. Desalniettemin zijn bouwtechnische aanpassingen mogelijk waardoor de binnenwaarde wel kan voldoen aan de grenswaarde van 33dB(A). Om de hogere waarden op de gevel toe te kunnen staan, is een hogere grenswaardenbesluit vereist. Het vaststellen van hogere grenswaarden is een bevoegdheid van het college. Het Deventer beleid vereist dat buitenruimten aan de geluidluwe zijde worden geplaatst. Bij drie hoekwoningen kan daaraan niet voldaan worden omdat de ruimte daarvoor ontbreekt. Hier zal van het gemeentelijk beleid moeten worden afgeweken. Met betrekking tot het spoorweglawaai is het Deventer beleid om de verblijfsruimten afzijdig van het spoor te situeren. Aan deze eis kan voor het overige worden voldaan en dit zal worden getoetst in het kader van de beoordeling aanvraag omgevingsvergunning.

3. In te stemmen met het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Weseperstraat 7 met bijbehorende documenten;

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld als uitwerking van de Nota van Uitgangspunten. Hiertoe zijn onderzoeken verricht en getoetst, is getoetst aan vigerend beleid en heeft vooroverleg plaatsgevonden, waaruit de haalbaarheid is gebleken. Voorts kan de nu voorgestane functieverandering leiden tot een verbeterde ruimtelijke en functionele kwaliteit ter plaatse en biedt het de juridische basis waarmee kan worden voorzien in een toevoeging van 38 nieuwe woningen voor meerdere doelgroepen.

Ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure is het plan meermaals aan de omgeving en aan instanties voorgelegd.

In afwijking van het Deventer beleid is in dit ontwerp Chw bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van kleinschalige kinderopvang (aan huis). Niet alleen zijn de beoogde type woningen hiervoor niet geschikt, maar ook de ligging nabij het spoor(wegemplacement) en de beperking van risico's is hiervoor een argument.

Op basis van de onderzoeksresultaten komt naar voren dat het initiatief niet leidt tot significante gevolgen voor Natura2000-gebieden en blijkt dat geen mer(beoordeling) nodig is. Wel is vanwege het hinderaspect geluid een hogere grenswaarde nodig.

4. In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals is neergelegd in paragraaf 3.4 "Verschijningsvorm", die mede kader stellend komen te gelden op het gebied van redelijke eisen van welstand als bedoeld in de Woningwet;

Voor de beoogde beeldkwaliteit bevat paragraaf 3.4 "Verschijningsvorm" van de

bestemmingsplantoelichting een beschrijving. In het kader van de Woningwet vormt dit na vaststelling het toetsingskader voor welstand bij vergunningaanvragen in het kader van de Woningwet. Over de beoogde kwaliteitseisen voor kleur en materiaal van het gebouw en de buitenruimte is afgestemd met de PAR. De inrichting openbare ruimte vindt in nadere afstemming met de gemeente plaats.

5. In te stemmen met het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit;

Voor het vaststellen van het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Weseperstraat 7 met bijbehorende onderzoeken en de beeldkwaliteitsparagraaf voor deze locatie is de gemeenteraad bevoegd gezag. Dit is nu nog niet aan de orde, maar later in de procedure. De wet bepaalt dat het bestemmingsplan met een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd.

6. Het ontwerp besluit op de aanmeldnotitie en de ontwerpdocumenten als hierboven bedoeld te publiceren en het voor de duur van 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen;

Het ontwerp besluit op de aanmeldnotitie, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden, het ontwerp Chw bestemmingsplan inclusief beeldkwaliteitsparagraaf worden op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording in een separate Reactienota zienswijzen die vervolgens aan het college wordt voorgelegd. Indieners van zienswijzen worden geïnformeerd en krijgen de mogelijkheid om in te spreken bij de raad. Zienswijzen kunnen aanleiding zijn voor aanvullend onderzoek en/of geheel of gedeeltelijke aanpassing van het plan. De vastgestelde documenten worden vervolgens opnieuw gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden en degene die tijdig zienswijzen hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Raad van State.

7. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad.

Gelet op het belang van deze ontwikkeling en gelet op de gemeentelijke volkshuisvestingsdoelen wensen wij de raad goed te informeren met bijgaande raadsmededeling.

Financiële consequenties en dekking

Aan de nu voorliggende besluiten zijn geen financiële consequenties verbonden. Voor de planprocedure worden de kosten gedekt door initiatiefnemer. De daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied is voor rekening en risico van initiatiefnemer.

Openbaarmaking en communicatie

Voor het ontwerp Chw bestemmingsplan met bijbehorende stukken betreft het de uniforme openbare voorbereidingsprocedure cf. afdeling 3.4 Awb. Na publicatie zullen deze stukken met bijbehorende documenten voor de duur van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen. Eventuele zienswijzen worden samengevat en beantwoord in een afzonderlijke Reactienota zienswijzen. Naar aanleiding hiervan kan blijken het plan niet, deels of geheel aanpassing behoeft. De eventueel gewijzigd vast te stellen documenten worden samen met de Reactienota aan u voorgelegd. De Reactienota zienswijzen wordt vervolgens aan de indieners van de zienswijzen toegestuurd met informatie over de mogelijkheid om bij de raad in te spreken. De (al dan niet gewijzigde) vaststelling is aan de gemeenteraad.

Na vaststelling worden de vastgestelde stukken gepubliceerd en wederom 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden en niet-belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen in deze periode beroep instellen bij de Raad van State en evt. om schorsing verzoeken. Indien hiervan geen sprake is, treedt het bestemmingsplan daags na afloop van deze termijn in werking.

Voor het besluit op de Aanmeldnotitie vormvrije mer(beoordeling) en het besluit hogere grenswaarden gelden kortere procedures:
Na publicatie van de ontwerpbesluiten, komen deze eveneens 6 weken ter inzage te liggen. Zienswijzen kunnen worden ingediend in het kader van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het besluit op de Aanmeldnotitie is de procedure daarmee afgerond. De definitieve vaststelling van de hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï wordt aan u ter vaststelling aangeboden. Publicatie hiervan vindt plaats gezamenlijk met publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Het besluit hogere grenswaarden treedt daags na publicatie in werking. Tegen het hogere grenswaardenbesluit is beroep mogelijk bij de Raad van State.

Aanpak en uitvoering

Met bijgevoegde raadsmededeling informeert u de raad over deze stap in het proces en het vervolg.

Alle bovenvermelde ontwerpdocumenten worden gepubliceerd en ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken, de periode waarin iedereen zienswijzen kan indienen. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een separate Reactienota zienswijzen, die u ter instemming wordt voorgelegd en vervolgens wordt toegestuurd aan de indieners van de zienswijzen. Zij kunnen desgewenst met de griffie contact opnemen om in te spreken bij de raadstafel, alvorens de raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen. Dit betreft ook het onderdeel beeldkwaliteit, waarvoor in paragraaf 3.4 "Verschijningsvorm" van de toelichting van het ontwerp Chw bestemmingsplan een beschrijving is opgenomen. Het vaststellingsbesluit of de strekking daarvan wordt gecommuniceerd met de indieners van de zienswijzen.

De vastgestelde plannen worden gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien hierbij niet ook sprake is van schorsing, treden het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn.

De procedure voor de Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling wijkt hiervan af: De vaststelling betreft namelijk geen raadsbevoegdheid maar een collegebevoegdheid. Na het publiceren van het besluit en ter inzage leggen is de procedure in principe afgerond. Desalniettemin is dit besluit gekoppeld aan het moederbesluit, waardoor een ingesteld beroep op het bestemmingsplan ook het besluit op de aanmeldnotitie kan betreffen.

Dit principe geldt ook voor de procedure van het besluit hogere grenswaarden wegverkeer: De vaststelling betreft geen raadsbevoegdheid maar een collegebevoegdheid. Voor het overige loopt deze procedure wel samen op met die van het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, inclusief de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Ontwerp Chw bp Wesperstraat 7 Deventer (oude Karweilocatie), ontwerpbesluit hogere grenswaarde, ontwerp beeldkwaliteit en besluit mer(beoordeling).		
Nummer	2022-1052	Portefeuillehouder	Wethouder Grijzen,
Team	DEV-PRO	Datum	14-02-2023

Inleiding

Het college informeert u graag over de stand van zaken en voortgang van de herontwikkeling van locatie Weseperstraat 7 in Deventer (voormalige Karweilocatie).

Kader

- Algemeen: Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, Wet Geluidhinder, Besluit MER, Woningwet, Crisis- en Herstelwet;
- Visie Voorstad-Oost, vastgesteld door raad op 18 november 2009;
- Woonvisie, vastgesteld door raad op 7 februari 2018;
- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 27 november 2019;
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019;
- Intentieovereenkomst met EFY-Group, vastgesteld door college op 8 maart 2022
- Nota van uitgangspunten met EFY-Group, vastgesteld door college op 31 mei 2022 (inclusief toelichtende raadsmededeling)
- Anterieure overeenkomst met EFY-Group, vastgesteld door college op 13 september 2022

Kern van de boodschap

Op de locatie Weseperstraat 7 is de volgende stap gezet om te komen tot de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing en de realisatie van 38 nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen. Hiervan zijn 11 woningen bedoeld voor sociale koop, 20 als middeldure huur, 3 koopappartementen vrije sector en 4 grondgebonden woningen vrije sector, waarmee tegemoet wordt gekomen aan een dringende behoefte en de ambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie en het Deventer woonbeleid. Het plan beoogt de transformatie naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.

Voor de herontwikkeling van de Weseperstraat 7 tot woningbouw in Deventer is gekomen tot:

1. besluit op de Aanmeldnotitie vormvrije mer(beoordeling);
2. ontwerpbesluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai;
3. ontwerp Chw bestemmingsplan Weseperstraat 7;
4. ontwerp kader voor beeldkwaliteitsplan, zoals beschreven in paragraaf 3.4 "Verschijningsvorm" van de toelichting op het ontwerp Chw bestemmingsplan.

De besluiten die hiervoor nodig zijn, vallen onder de bevoegdheid van het College. Hiermee is de eerste formele stap gezet om te komen tot een passend juridisch kader waarbinnen de sloop en nieuwbouw van de voormalige Karweilocatie mogelijk is op de wijze zoals afgesproken in de anterieure overeenkomst. De

stukken worden zes weken ter inzage gelegd. Vervolgens wordt het Chw bestemmingsplan inclusief beeldkwaliteitsparagraaf en bijbehorende documenten ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Nadere toelichting

Op 31 mei 2022 heeft het college ingestemd met de Nota van Uitgangspunten voor de herontwikkeling van de voormalige Karweillocatie.

Aansluitend heeft het college op 13 september 2022 de anterieure overeenkomst vastgesteld. In deze stukken zijn de kaders voor de beoogde herontwikkeling vastgelegd.

De herontwikkeling gaat uit van sloop van de bestaande bedrijfspanden en nieuw te bouwen woningen. Er is een nieuwbouwprogramma afgesproken van 11 woningen in de sociale koopsector, 20 appartementen in de middeldure huursector, 3 koopappartementen in de vrije sector en 4 grondgebonden woningen in de vrije koopsector.

Inmiddels is er een ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan voorbereid met alle bijbehorende documenten. Dit plan wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd zodat reacties en zienswijzen door belanghebbenden kunnen worden ingediend. Op 14 februari 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerpbesluit op de Aanmeldnotitie vormvrije mer(boordeling), het ontwerpbesluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai en het ontwerp-Chw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsparagraaf ("Verschijningsvorm", paragraaf 3.4 van de toelichting op het ontwerp-Chw bestemmingsplan) voor deze locatie. Het beeldkwaliteitsplan dient in het kader van de Woningwet als gebieds-specifiek welstandskader. Daarom wordt het beeldkwaliteitsplan formeel samen met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een separate Reactienota zienswijzen. Mogelijk leidt dit tot aanpassing van stukken of van het plan. Daarna worden het definitieve Chw bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan ter vaststelling aan de raad aangeboden. Nadien wordt het vastgestelde plan opnieuw ter inzage gelegd en staat beroepsmogelijkheid open. Als geen sprake is van beroep, treedt het plan in werking.

De verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte is voorzien in het eerder door de raad vastgestelde MJOP-MIND. In 2023 zal het ontwerp hiervoor worden uitgewerkt. Uitvoering wordt voorzien nadat de woningen zijn gebouwd. Dit wordt begin 2024 voorzien.

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling Chw-bestemmingsplan Weseperstraat 7
Voorstelnummer Pm
Raadstafel d.d. Pm
Raadsvergadering Pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,
nummer 2022-1052

BESLUIT

	het Crisis- en herstelwet-bestemmingsplan Weseperstraat 7 vast te stellen.;
	In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 3.4 van de toelichting van het Chw bestemmingsplan Weseperstraat 7 als toetsingskader voor welstand.
	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is.
	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan '.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling Chw-bestemmingsplan Weseperstraat 7

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team:

PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het Chw-bestemmingsplan Weseperstraat 7 vast te stellen.;
-	In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 3.4 van de toelichting van het Chw bestemmingsplan Weseperstraat 7 als toetsingskader voor welstand.
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is.
-	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen, te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het Chw-bestemmingsplan Weseperstraat 7.

Kern van het raadsvoorstel

Aan de Weseperstraat 7 in Deventer, in de wijk Voorstad Oost, ligt het zogenaamde 'Karweikwadrant'. Dit gebied is ingesloten door de Veenweg en de Weseperstraat en bevat nog een groot deel aan voormalige bedrijfsgebouwen. Het Karweikwadrant bestaat uit drie deelgebieden:

1. Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek)
2. Bouwbasic (noordelijke deel)
3. Oude Karweilocatie, het nu voorliggend initiatief.

Door een verminderde vraag naar dit soort bedrijventerrein en -bebouwing is sprake van leegstand met de mogelijk negatieve ruimtelijke effecten van dien. Efy Group B.V. wil op deze locatie de bestaande bebouwing slopen en net als bij de naastgelegen voormalige T&D locatie komen tot de ontwikkeling van woningen. Dat heeft geresulteerd in een plan voor 11 woningen in de sociale koopsector, 20 appartementen in de middeldure huursector, drie koopappartementen in de vrije sector en vier grondgebonden woningen in de vrije koopsector. (in totaal 38 nieuwe woningen). Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad en wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd.

Het vigerende bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, deel B staat deze ontwikkeling niet toe.

Om deze ontwikkeling toe te kunnen staan, is het nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen en is het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Weseperstraat 7 opgesteld. De daarbij benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd.

Uit de onderzoeken komt naar voren dat voor deze ontwikkeling geen mer(boordelings)procedure nodig is. Het hinderaspect geluid maakt het nodig om maatregelen te treffen en een hogere grenswaarde vast te stellen. Derhalve zijn een besluit op de Aanmeldnotitie mer(boordeling) en besluit hogere grenswaarde genomen.

Voorts is er in overleg met de PAR voor gekozen om geen zelfstandig Beeldkwaliteitsplan op te stellen, maar om een beeldkwaliteitparagraaf op te nemen in de bestemmingsplantoelichting. Na vaststelling is deze mede kaderstellend op het gebied van welstand bij de herontwikkeling van dit gebied.

Het ontwerp Chw bestemmingsplan, inclusief paragraaf over beeldkwaliteit en de ontwerpbesluiten hebben met

ONTWERP RAADSVOORSTEL

bijbehorende documenten 6 weken ter inzage gelegen **van PM tot PM** en zijn voor reactie voorgelegd aan overleginstanties. In deze periode zijn wel/geen zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en van beantwoording voorzien in een separate Reactienota zienswijzen. De zienswijzen vormen **wel/geen** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de sloop van de bedrijfsbebouwing van de voormalige Karwei en de herontwikkeling met 38 nieuwe woningen, met als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig leef-, woon-, en verblijfsmilieu.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Besluit mer, Wet geluidhinder, Woningwet, Crisis- en herstelwet;
- Visie Voorstad-Oost, vastgesteld door raad op 18 november 2009;
- Woonvisie, vastgesteld door raad op 7 februari 2018;
- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 27 november 2019;
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019;
- Intentieovereenkomst met EFY-Group, vastgesteld door college op 8 maart 2022
- Nota van uitgangspunten met EFY-Group, vastgesteld door college op 31 mei 2022 (inclusief toelichtende raadsmededeling)
- Anterieure overeenkomst met EFY-Group, vastgesteld door college op 13 september 2022.

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de locatie Weseperstraat 7 en de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Dit betekent dat kan worden voorzien in een dringende behoefte, waarbij op een binnenstedelijke locatie een woonmilieu ontstaat met een verbeterde omgevingskwaliteit en duurzaamheidsambitie.

In het bestemmingsplan is geregeld hoe de grond of een gebouw mag worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. In het kader van zorgvuldige voorbereiding zijn voor het bestemmingsplan de benodigde onderzoeken uitgevoerd, die zijn opgenomen als bijlagen bij de bestemmingsplantoelichting.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan (en het besluit hogere grenswaarden en het besluit op de Aanmeldnotitie besluit mer) zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

Besluitpunt 2: Vaststellen uitgangspunten beeldkwaliteit

Met het vaststellen van de uitgangspunten voor beeldkwaliteit, zoals opgenomen in de toelichting van het Chw bestemmingsplan paragraaf 3.4, wordt regie gevoerd op de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling in het plangebied.

Op 31 mei 2022 hebben wij een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. De Nota van Uitgangspunten geeft een beeld van de stedenbouwkundige invulling en het mogelijke programma op hoofdlijnen. Na vaststelling van paragraaf 3.4 van de bestemmingsplantoelichting over

ONTWERP RAADSVOORSTEL

beeldkwaliteit komen die uitgangspunten voor beeldkwaliteit mede kaderstellend te gelden op het gebied van welstandseisen als bedoeld in de Woningwet.

ONTWERP

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Zienswijzen

Tegen het ontwerp beeldkwaliteitplan zijn – pm – zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot -pm-.

Besluitpunt 3: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Voor de ontwikkeling van het plangebied en de daarmee gepaard gaande kosten zijn afspraken schriftelijk vastgelegd met initiatiefnemer Efy-Group B.V. Bovendien worden leges in rekening gebracht.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden, waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit laatste is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

Ketenpartners/ participatie

De provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het (ontwerp)bestemmingsplan. Ook de Omgevingsdienst IJsselland en de Veiligheidsregio IJsselland hebben geadviseerd op het plan en deze opmerkingen zijn verwerkt. In het voortraject zijn de plannen door de initiatiefnemers gepresenteerd aan omwonenden. De plannen zijn positief ontvangen.

Financiële consequenties

Geen exploitatieplan

Aan de nu voorliggende besluiten zijn geen financiële consequenties verbonden. Voor de planprocedure worden de kosten gedekt door initiatiefnemer. De daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied is voor rekening van initiatiefnemer.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde Chw bestemmingsplan met bijbehorende stukken, waaronder de paragraaf in de bestemmingsplantoelichting over beeldkwaliteit;
- het vastgestelde Chw bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen

R. König

Bijlagen

1. Chw bestemmingsplan Weseperstraat 7 (toelichting, regels, verbeelding)
2. Beeldkwaliteitplan (paragraaf 3.4 uit de toelichting van het Chw bestemmingsplan Weseperstraat 7)
3. besluit op de Aanmeldnotitie mer
4. besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaai Weseperstraat 7.

ONTWERPBESLUIT

VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Weseperstraat 7 Deventer

Nr. 2022-1052

Deventer, 6 februari 2022

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gezien het mogelijk maken van de bouw van circa 38 nieuwe woningen in het ontwerp Chw bestemmingsplan Weseperstraat 7 Deventer;

gelet op artikel 44, 45, 59, 74, 82, 83 en 110a van de Wet Geluidhinder en gelet op artikel 4.9 van het Besluit Geluidhinder;

overwegende dat

- het gaat om de bouw van 38 woningen gelegen in het stedelijk gebied, die door middel van het vaststellen van het Chw bestemmingsplan Weseperstraat 7 mogelijk gemaakt worden, een en ander in het kader van herstructurering;

Wegeverkeerslawaai:

- uit het akoestisch onderzoek 'Akoestisch onderzoek woningbouwplan Weseperstraat Deventer' met kenmerk DEV202216 versie 1.1 d.d. 12 december 2022 blijkt dat voorkeursgrenswaarden wegverkeer nergens worden overschreden.

Railverkeerslawaai:

- uit het akoestisch onderzoek 'Akoestisch onderzoek Weseperstraat Deventer' met kenmerk DEV202216 versie 1.1. d.d. 12 december 2022 blijkt dat de hoogste optredende geluidsbelasting op de geels vanwege het railverkeer op het traject Deventer – Zutphen/Hengelo uitsluitend ter plaatse van de zuidgevels op de 2^e verdieping de voorkeursgrenswaarden van 55 dB met 2 dB overschrijdt;
- het is op grond van onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te beperken niet mogelijk gebleken om maatregelen aan de bron of tussen de bron en ontvanger aan te brengen, omdat die ofwel reeds zijn genomen (scherm) of dat dit stuit op stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële bezwaren;
- hogere waarden van 57 dB benodigd zijn op de zuidgevels van woningen op de 2^e verdieping;
- de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 68 dB ter plaatse van een aantal koopappartementen wordt niet overschreden;
- geen maatregelen noodzakelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren om de woningen mogelijk te maken.

Industrielawaai spoorwegemplacement:

- uit het akoestisch onderzoek 'Akoestisch onderzoek bouwplan Weseperstraat Deventer met kenmerk DEV202216 versie 1.1. d.d. 12 december 2022 blijkt tevens dat de hoogste optredende geluidsbelasting op de gevels aan de zijde van het spoor vanwege het industriellawaai op het spoorwegemplacement leidt tot 55 dB(A) etmaalwaarde op de 2^e verdieping en 50 dB(A) op de overige verdiepingen;
- deze waarden op zichzelf geen aanleiding vormen voor het nemen van extra maatregelen;

Cumulatief:

- de cumulatieve geluidbelasting L_{cum} bedraagt maximaal 59 dB ter plaatse van de zuidgevels;
- extra geluidwerende voorzieningen zijn noodzakelijk om het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB ter plaatse van de verblijfsgebieden te kunnen voldoen, hetgeen in een gevelwerend onderzoek aangetoond zal moeten worden;

Algemeen:

- het maximaal toegestane binnen niveau in de geluidsgevoelige ruimten van de woningen de wettelijke waarden van 33 dB niet mag overschrijden;
- het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
- tijdens deze ter inzage termijn **is wel/geen** zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit, in de vorm van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Verwezen wordt naar de samenvatting en reactie in Reactienota zienswijzen ontwerp Chw bestemmingsplan Weseperstraat 7;

gelet op de bij dit besluit behorende motivering,

BESLUITEN

- een hogere waarde voor de geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeer op de spoorweg Deventer – Hengelo/Zutphen vast te stellen, voor de gevels van woningen, met gevels aan de zijde van de Weseperstraat zuid- en oostzijde, van 55 tot en met 57 dB (inclusief 5 dB aftrek ingevolge artikel 110g Wgh), een en ander zoals weergegeven in dat onderzoek en hieronder.
- Een hogere waarde voor de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer en industrielawaai van het spoorwegemplacement vast te stellen voor de gevels van woningen zijnde 55 tot en met 59 dB, een en ander zoals weergegeven in dat onderzoek.

Burgemeester en wethouders van Deventer,
namens hen,
de programmamanager Ruimtelijke ontwikkeling,

H. Bottenberg

MOTIVERING ONTWERP-BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSSWAARDEN

1 Aanvraag

Burgemeester en wethouders zijn voornemens te besluiten tot het vaststellen van het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Weseperstraat 7 Deventer. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 38 woningen met bijbehorend erf. Het betreft de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van woningen in het kader van herstructurering in Deventer.

2 Wettelijk kader

Algemeen

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij toepassing van een procedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Wegverkeer

Met betrekking tot wegverkeer is in de Wet geluidhinder in artikel 74 opgenomen welke wegen een geluidzone hebben en wat de breedte van deze zone is. In artikel 82 is opgenomen dat de voor woningen binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel (voorkeurgrenswaarde), vanwege de weg, 48 dB bedraagt. In artikel 83 is opgenomen dat voor nog niet geprojecteerde woningen in stedelijk gebied voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting een hogere waarde kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de 63 dB niet te boven mag gaan.

Railverkeer

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege een spoorweg, van de gevel van woningen is opgenomen in artikel 4.9 van het Besluit geluidhinder en bedraagt 55 dB. In artikel 4.10 van het besluit is opgenomen dat voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege een spoorweg, van de gevel van woningen een hogere kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde 68 dB niet te boven mag gaan.

Procedure hogere grenswaarde

De procedure voor het vaststellen is opgenomen in artikel 110a van de wet. Hierin is onder andere opgenomen dat de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde ligt bij burgemeester en wethouders.

De procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde spoorweglawaai is opgenomen in artikel 4.10 van het besluit geluidhinder.

Het beleid van de gemeente Deventer is weergegeven in het interim-beleid 'Wet geluidhinder- beleid t.a.v. de voorkeurgrenswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting'. In deze beleidsregel is vastgelegd onder welke voorwaarden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting gebruik kan worden gemaakt.

Bij de besluitvorming van de hogere grenswaarde dient de uniforme voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wordt na publicatie op de Deventer website en via de Staatscourant tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen op het ontwerpbesluit kenbaar maken.

3 Motivering

Wegverkeerslawaai

Nabij het plangebied zijn wegen gelegen waarop de Wet geluidhinder van toepassing is:

- Weseperstraat;
- Veenweg;

Vanuit het wegverkeer is de hoogste geluidbelasting op de geprojecteerde woningen lager of gelijk aan 48 dB (incl. 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh). Vanuit de wegen wordt dan ook de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai niet overschreden. De grenswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai wordt niet overschreden.

Voor waarden onder 53 dB wordt geen hogere grenswaarde vastgesteld. De geluidbelasting vanwege wegverkeer blijft onder 53 dB en leidt derhalve niet tot het vaststellen van hogere grenswaarden.

Railverkeerslawaai

De spoorweg Deventer – Hengelo/Zutphen is gelegen langs het plangebied.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De geluidsbelasting vanwege het railverkeer uitsluitend op de zuidgevels ter hoogte van de 2^e verdieping met 57 dB hoger is dan de voorkeurswaarde van 55 dB;
- Op alle geveldelen wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB;

Bronmaatregelen

Aan de spoorlijn zijn de laatste jaren al maatregelen (in het kader van het NaNOV-project onder ander raildempers en schermen) getroffen. Verdere bronmaatregelen zijn niet realistisch.

Langs de spoorlijn, die op een talud ligt, staat reeds een doorgetrokken geluidsscherm.

Conclusie

Maatregelen zijn ter plaatse reeds zo veel mogelijk getroffen. Verdere maatregelen stuiten dan ook op bezwaren van organisatorische, verkeerskundige en stedenbouwkundige aard.

In het beleid staat dat alleen een waarde hoger dan 58 dB (vanwege railverkeer) vastgesteld wordt, indien voldoende verzekerd wordt dat verblijfsruimten alsmede tot de woning behorende buitenruimten niet aan de zijde met de hoogste geluidsbelasting worden gesitueerd. Van deze beleidsregel mag een ontwikkelaar uitsluitend afzien, als overwegingen van stedenbouw en/of volkshuisvesting zich hiertegen verzetten. De geluidbelasting blijft met 57 dB (vanwege railverkeer) onder deze beleidswaarde.

Desalniettemin zijn verblijfsruimten en tot de woning behorende buitenruimten van de bron af gesitueerd in het ontwerp dat de architect heeft gemaakt. Die gevels zijn geluidluw. Uitzondering vormen de drie appartementen op de zuidoosthoek van het gebouw, aangezien hiervoor de fysieke ruimte ontbreekt.

Industrielawaai

Gelet op de ligging van het spoorwegemplacement ten zuiden van het plangebied is een inschatting gemaakt van de geluidbelasting hiervan op de beoogde gevels. Dit resulteert voor de zuidgevel in waarden van 55 dB op de verdieping en 50 dB op lagere bouwlagen. Deze waarden zijn op zichzelf geen aanleiding voor het nemen van extra maatregelen.

Cumulatie

Binnen het plangebied dient op basis van de beleidsregel hogere waarde rekening gehouden te worden met cumulatie van de verschillende bronnen. Uit het bovenstaande blijkt dat het railverkeerslawaai het meest maatgevend is voor de gecumuleerde gevelbelasting. Als het niveau van de verschillende bronsoorten conform het Meet en rekenvoorschrift geluid (Rmg) bij elkaar wordt opgeteld resulteert dit in een gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek conform art 110g Wgh bedraagt ten hoogste afgerond 59 dB op de zuidgevel van de appartementen.

In dit geval moeten de nieuwe woningen voldoen aan de grenswaarde voor het binnenniveau zoals bepaald in het Bouwbesluit. Deze grenswaarde bedraagt 33 dB. De gevelisolatie van de woning dient hier op afgestemd te worden.

De realisatie van bron- of overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op stedenbouwkundige bezwaren. Zonder die maatregelen bedraagt de gevelbelasting als gevolg van alle bronnen gecumuleerd maximaal 59 dB. Realisatie kan alleen plaatsvinden als voor de woningen hogere waarden worden vastgesteld. Dit voldoet aan het beleid van de gemeente Deventer. Het binnenniveau moet voldoen aan de 33 dB grenswaarde. Dat betekent dat een gevelwering van 26 dB nodig is.

Een standaard gevel die volgens het Bouwbesluit gebouwd wordt heeft een gevelwering van 20 dB. Dit betekent dat 6 dB extra gevelwering in het plan gerealiseerd moet worden.

Ontheffingscriteria

Burgemeester en wethouders zullen van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting slechts voorwaardelijk gebruik maken. De voorwaarden zijn, afhankelijk van de geluidsbron, de volgende:
Voor woningen, die

- 1e.** in de omgeving van een station of halte gesitueerd worden,
- 2e.** verspreid gesitueerd worden buiten de bebouwde kom,
- 3e.** ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid,
- 4e.** ter plaatse gesitueerd worden ter vervanging van bestaande bebouwing,
- 5e.** in een stads- of dorpsvernieuwingsplan worden opgenomen,
- 6e.** door de gekozen situering of bouwvorm een akoestisch doelmatige afschermdende functie gaan vervullen voor andere woningen - in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afschermdende functie wordt toegekend - of voor andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen, of
- 7e.** door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen.

In de onderhavige situatie zijn criterium 4, 5 6 en 7 van toepassing.

Burgemeester en wethouders zullen alleen een hogere waarde dan 58 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vaststellen, indien naar hun oordeel voldoende verzekerd wordt, dat de verblijfsruimten, alsmede de tot de woning behorende buitenruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

In dit geval gaat het om de geluidgevoelige functies wonen die door railverkeerslawaai in combinatie met de industrielawaai te hoog worden belast aan de zuidgevel. De verblijfsruimten zijn zoveel mogelijk van het spoor en het spoorwegemplacement af gesitueerd. De gemeente Deventer zegt hierover "Hier een acceptabel woon- en leefklimaat te creëren is een uitdaging waarin de akoestiek integraal meegenomen moet worden in de planvorming", waarvan hier sprake is.

Geconcludeerd wordt dat voor het realiseren van de woningen in het plangebied hogere grenswaarden verleend kunnen worden.

In elk geval moeten de nieuwe woningen voldoen aan de grenswaarde voor het binnenniveau zoals bepaald in het Bouwbesluit 2012. Deze grenswaarde bedraagt 33 dB. Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning toont de ontwikkelaar aan dat het binnenniveau voldoet aan deze grenswaarde. Aangezien normale gevels ca 20 dB aan gevelwering bevatten, zal voor 6 dB aan extra gevelwering benodigd zijn.

Hogere grenswaarden vanwege de geluidsbelasting van het railverkeer kunnen verleend worden tot 59 dB op de zuidgevel van de nieuw beoogde bebouwing.

4 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft samen met het ontwerp Chw bestemmingsplan Weseperstraat 7 ter inzage gelegen van xxxx tot en met yyyy. Tijdens deze termijn is wel/geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit, in de vorm van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Verwezen wordt naar de samenvatting en reactie in Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Weseperstraat 7 (zienswijze x). PM al dan niet verwerpen zienswijze.

5 Conclusie

De hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld. Na vaststelling worden deze ingeschreven bij het kadaster. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de betreffende gevels moet worden voorzien in voldoende gevelisolatie om de maximale binnenwaarde voor geluid in de woning van 33 dB niet te overschrijden.

Bijlage XX: Verslag participatie Weseperstraat 7 Deventer

In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer is opgenomen dat laatstgenoemde de omgeving voorziet van informatie over de ontwikkeling.

In lijn daarmee vond op 27 juni 2022 een bewonersavond plaats aan de hand van het stedenbouwkundige plan, georganiseerd en voorgezeten door EFY Group B.V. in het nabij gelegen gebouw van Wijk- en speeltuinvereniging de Driehoek. Ten behoeve van de avond zijn uitnodigingen verspreid op de volgende adressen:

- Weseperstraat 3-28 (9 woningen) + 14-20 (4 woningen)
- Veenweg 64-79A (4 adressen/woningen)
- Weseperstraat 3-28, 7416 BG, Deventer
- Weseperstraat (appt gebouw): 11 postbussen
- Weseperstraat adressen: nr.1 -3-5-7-9-22-24-26-28-20-18-16-14



Afbeelding 1. Uitnodigingen bewonersavond (paarse en rode contouren samen), ontwikkeling Weseperstraat 7 (geel gearceerd) en overige ontwikkelingen Karweikwadrant (rode contour)

In totaal 10 personen zijn ingegaan op de uitnodiging en hebben de bewonersavond bijgewoond. Zij hebben hun naam en adresgegevens op de aanwezigheidsformulieren achtergelaten. Tijdens deze avond zijn de plannen toegelicht door EFY Group B.V, waarop vervolgens kon worden gereageerd.

Impressie's:



Foto 1. Presentatie gevelaanzichten



Foto 2 en 3. Presentatie inrichting plangebied

Reacties tijdens bewonersavond 27 juni 2022:

De bewoners waren blij dat er iets met de locatie wordt gedaan en dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Ook waren de bewoners te spreken over dat ze al in zo'n vroeg stadium door de ontwikkelaar zijn geïnformeerd. Enkele omwonenden hebben direct hun interesse in sociale koop / middeldure huurwoningen kenbaar gemaakt.

Start-verkoopmoment:

Op 5 november 2022 is een start-verkoopmoment gehouden, ook in de Driehoek. Initiatiefnemer en geïnteresseerden zijn toen samen door de buurt gelopen. Inmiddels (eind januari 2023) zijn 70% van de koopwoningen verkocht. Vóór de start van de werkzaamheden zullen bij de belangrijkste mijlpalen nieuwsbrieven worden verstuurd. Als de werkzaamheden daadwerkelijk starten, worden omwonenden vooraf geïnformeerd.

Naar aanleiding van de positieve stemming op de bewonersavond worden geen zienswijzen vanuit omwonenden verwacht. In ieder geval kan worden gesteld dat omwonenden zijn betrokken bij de plannen.

Link naar het ontwerpbestemmingsplan

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw037-OW01>