

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vaststelling Chw bp Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 en omgevingsvergunning (Veenweg Bouwbasic)

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 27-02-2024

Notanummer : 2024-109

Datum : 27-02-2024

Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,

Bijlage(n) : Bijlage 1, besluit vormvrije mer.docx, Bijlage 2, besluit hogere grenswaarde.docx, Bijlage 3, link naar CHW-bestemmingsplan.docx, Bijlage 4, ontwerp raadsbesluit CHW-bestemmingsplan.docx

Parafering

21-02-2024: Wethouder
22-02-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 23-02-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 21-02-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

27-02-2024

B & W d.d.: 27-02-2024

Besluit

1. De hogere grenswaarden verkeerslawaaï vast te stellen
2. Het besluit op de aanmeldnotitie vormvrije mer (beoordeling) vast te stellen, dat de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 te Deventer geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt die met zich meebrengen dat voor het plan een milieueffectrapport noodzakelijk is
3. De raad voor te stellen het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 vast te stellen
4. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 vast te stellen
5. De stukken aan te bieden aan de raad
6. Kennis te nemen van het verlenen van de definitieve vergunning, dat gemandateerd is aan de Teammanager Vergunningen
7. In te stemmen met het gelijktijdig publiceren en het ter inzage leggen van de definitieve besluiten voor de duur van 6 weken, zodat een eventueel beroep kan worden ingesteld

De nota en het besluit openbaar te maken nadat initiatiefnemer is geïnformeerd.

Inleiding

Op de hoek van de Veenweg 67 en Weseperstraat 15 en 17 in Voorstad-Oost ontwikkelt RW Deventer B.V. (initiatiefnemer) een deel van het Karweikwadrant.

Het deelgebied staat ook wel bekend als 'Bouwbasic'. Voorzien is in de sloop van de bestaande bedrijfspanden (reeds uitgevoerd) en de bouw van 14 nieuwe woningen, waarvan 5 in het middeldure huursegment en 9 in het vrije sector huursegment. De ontwikkeling van het Karweikwadrant sluit aan bij de transformatie van Voorstad-oost die ongeveer 10 jaar geleden is uitgevoerd. Daarbij is het oude T&D-bedrijventerrein getransformeerd naar wonen.

Het Karweikwadrant bestaat uit drie deelgebieden:

1. Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek, wordt ontwikkeld op basis van binnenplanse afwijkingsbevoegdheid)
2. Bouwbasic (noordelijke deel, voorliggend initiatief)
3. Oude Karweilocatie (zuidelijke deel, bestemmingsplan onherroepelijk)

Op 26 januari 2022 is op verzoek van initiatiefnemer door de raad een coördinatiebesluit genomen. Dit besluit regelt dat de benodigde publiekrechtelijke toestemmingen op hetzelfde moment gepubliceerd worden zodat de periode van zienswijzen hiervan samenvalt. De nu voorliggende documenten en besluiten zijn hiervan de uitwerking.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een ontwerp Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 opgesteld, met de daarbij benodigde onderzoeken, gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gelijk hiermee zijn ook de ontwerpbesluiten hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï, ontwerp besluit op de Aanmeldnotitie vormvrije mer(boordeling) en de ontwerp omgevingsvergunning gepubliceerd en ter inzage gelegd van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Dit betekent dat een en ander gereed is voor besluitvorming (vaststelling).

Aangezien de ontwerpdocumenten nog in 2023 ter inzage zijn gelegd, mag dit op basis van de wet- en regelgeving van toen worden voortgezet.

Voor het plan is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend op 30 mei 2023. De vergunningverlening is gemandateerd aan de teammanager van team OV. Vanwege het coördinatiebesluit zal deze samen met de hierboven genoemde vast te stellen documenten worden gepubliceerd en staat tegen alle besluiten eenmalig beroep open voor belanghebbenden.

De PAR had reeds ingestemd met de ingediende aanvraag omgevingsvergunning.

Beogd maatschappelijk resultaat

Juridisch-planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van de locatie met 14 grondgebonden woningen, waarvan 5 in het middeldure huursegment en 9 in het vrij sector huursegment op de plek van de voormalige bedrijfsbebouwing op de hoek van de Veenweg en Weseperstraat in Deventer en verlenen van omgevingsvergunning hiervoor.

Kader

Algemeen:

- Wet ruimtelijke ordening, Woningwet, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, Wet geluidhinder, Besluit MER, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 27 november 2019 en 19 april 2023

- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019
- Woonvisie, vastgesteld door raad op 7 februari 2018

Specifiek:

- Voor zienswijzen vrijgeven van ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning en aanvullende overeenkomst met RW Deventer B.V. vastgesteld door college op 5 december 2023
- Coördinatiebesluit genomen door de raad op 26 januari 2022
- Anterieure overeenkomst met RW Deventer B.V. vastgesteld door college op 3 juni 2021
- Nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling, vastgesteld door college op 24 november 2020
- Intentieovereenkomst met RW Deventer B.V. vastgesteld door college op 13 november 2018, inclusief toelichtende raadsmedeling
- Visie Voorstad-Oost, vastgesteld door raad op 18 november 2009

Betrokken partijen en participatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden op 5 november 2021 per brief uitgenodigd om mee te denken met het ontwerp en de toekomstige inrichting van de locatie. De omwonenden konden van 3 t/m 17 november 2021 meedoen aan een digitaal opgezette 'PraatMee' sessie. Dit was in de corona-tijd een passend alternatief voor een fysieke bewonersavond. Tijdens deze sessie is omwonenden de kans geboden om op interactieve wijze kennis te nemen van de nieuwbouwplannen en vragen en opmerkingen te plaatsen. Er werd inzicht geboden in de bouwvolumes, de woningaantallen en de situering van zowel de nieuw te realiseren woningen als de benodigde nieuwe parkeerplaatsen. Daarnaast waren gevelbeelden van de verschillende woonblokken toegevoegd. Tevens is een uitgebreide tekstuele onderbouwing van de plannen toegevoegd.

De ontvangen reacties waren positief. De meeste omwonenden waarden dat het gebied wordt aangepakt. Sommige omwonenden hadden interesse in een nieuwe huurwoning in het plan. Initiatiefnemer heeft de reacties waar nodig voorzien van een antwoord. In het kader van de ruimtelijke procedure zal (onder andere) het ontwerp Chw-bestemmingsplan worden gepubliceerd en bestaat er voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Na vaststelling van het bestemmingsplan 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. De adviezen zijn verwerkt in de plannen. Voorts is afgestemd met het Waterschap en met Prorail. Ook hun opmerkingen zijn verwerkt in de plannen

Gesteld kan worden dat belanghebbenden op passende wijze zijn betrokken bij de plannen.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

1. Vaststellen hogere grenswaarden verkeerslawaaï

Het geluid vanaf de Veenweg en het cumulatief geluid van wegen, spoorwegen en industrie leidt tot overschrijding van de geldende streefwaarden geluid op de gevels van enkele nieuw beoogde woningen. Maatregelen voor geluid van wegverkeer zijn hier redelijkerwijs niet te treffen. 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. Daarvan is in alle gevallen sprake. Voorzien zal moeten worden in voldoende geluidwering in de gevel. Dit is getoetst in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï heeft samen met de andere ontwerpbesluiten en documenten ter inzage gelegen. Tijdens deze perioden zijn geen ontvankelijke zienswijzen ingediend.

2. Het besluit op de aanmeldnotitie vormvrije mer(beoordeling)

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 Chw bestemmingsplan en in de aanmeldnotitie vormvrije (mer)beoordeling en gecontroleerd door de Omgevingsdienst IJsselland. De publicatie en het ter inzage leggen vond gelijktijdig plaats met de overige ontwerpdocumenten. Tijdens de inzageperiode zijn geen zienswijzen ontvangen. Het besluit is een collegebevoegdheid.

3. De raad voor te stellen het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 vast te stellen

Het Chw bestemmingsplan is opgesteld als uitwerking van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten in combinatie met de anterieure overeenkomst. 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 de 14 nieuwe woningen. Waar het gaat om woningbouwcategorieën voor doelgroepen, zijn afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst, niet in het bestemmingsplan.(5 woningen in de categorie middeldure huur en 9 woningen vrije sector huur).

In afwijking van het Deventer beleid is in dit 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.

Gedurende de inzagetermijn van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. Evenmin is er sprake van ambtshalve aanpassingen. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

4. en 5. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 vast te stellen en aan te bieden aan de raad;

Bij het niet vaststellen van bovengenoemde stukken treedt vertraging op in het proces en kan niet of pas later worden overgaan tot ontwikkeling. De bestaande situatie kan leiden tot toename van onwenselijke situaties op het gebied van beheer en veiligheid.

6. Kennis te nemen van het verlenen van de definitieve vergunning, dat gemandateerd is aan de Teammanager Vergunningen;

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst en het voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan, voldoet aan de eisen van welstand, de bouwverordening en het bouwbesluit.

7. In te stemmen met het gelijktijdig publiceren en het ter inzage leggen van de definitieve besluiten voor de duur van 6 weken, zodat een eventueel beroep kan worden ingesteld.

Gezien het besluit van de raad tot toepassing van de coördinatieregeling is dit nu een wettelijk vereiste.

Financiële consequenties en dekking

Aan de nu voorliggende besluiten zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden. Het kostenverhaal is geregeld in de anterieure overeenkomst van 3 juni 2021 en de aanvullende overeenkomst van 5 december 2023. Ook de kosten voor de planprocedure (leges) worden betaald door initiatiefnemer. Verder is de daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied voor rekening en risico van initiatiefnemer.

Openbaarmaking en communicatie

De vaststelling van het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 is aan de gemeenteraad.

Na vaststelling worden alle vastgestelde stukken gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden 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. Vanwege het afgegeven coördinatiebesluit ex paragraaf 3.6.1. Wro (artikel 3.30 Wro e.v.) is deze procedure ook van toepassing op de verlening van de omgevingsvergunning. Dit betekent dat op dezelfde dag dat het bestemmingsplan in werking treedt, de omgevingsvergunning mag worden gebruikt. In tegenstelling tot de 'normale' situatie staat hiertegen geen afzonderlijke beroepsmogelijkheid open.

Voor het besluit op de Aanmeldnotitie vormvrije mer(beoordeling) en het besluit hogere grenswaarden gelden kortere procedures: Voor het besluit op de Aanmeldnotitie is de procedure na vaststelling door u afgerond. De hogere grenswaarden treden daags na vaststelling van het bestemmingsplan in werking. In het kader van het bestemmingsplan kan overigens eveneens tegen deze besluiten beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Aanpak en uitvoering

Na vaststelling door de Raad vindt publicatie plaats van de vastgestelde stukken. Wij leggen het vastgestelde Chw bestemmingsplan met bijbehorende documenten opnieuw 6 weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden een beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De plannen treden daags na afloop van de inzagetermijn in werking, tenzij sprake is van beroep of schorsing. Dan wordt ook de omgevingsvergunning verleend.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Vaststelling Chw bp Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 en omgevingsvergunning (Veenweg Bouwbasic)
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer	: 2024-109
Datum B en W besluit	: 27-02-2024
Team	: DEV-PRO-WG

Inleiding

Op de hoek van de Veenweg 67 en Weseperstraat 15 en 17 in Voorstad-Oost ontwikkelt RW Deventer B.V. (initiatiefnemer) een deel van het Karweikwadrant. Het deelgebied staat ook wel bekend als 'Bouwbasic'. Voorzien is in de sloop van de bestaande bedrijfspanden (reeds uitgevoerd) en de bouw van 14 nieuwe woningen, waarvan 5 in het middeldure huursegment en 9 in het vrije sector huursegment. De ontwikkeling van het Karweikwadrant sluit aan bij de transformatie van Voorstad-oost die ongeveer 10 jaar geleden is uitgevoerd. Daarbij is het oude T&D-bedrijventerrein getransformeerd naar wonen.

Het Karweikwadrant bestaat uit drie deelgebieden:

1. Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek, wordt ontwikkeld op basis van binnenplanse afwijkingsbevoegheid)
2. Bouwbasic (noordelijke deel, voorliggend initiatief)
3. Oude Karweilocatie (zuidelijke deel, bestemmingsplan onherroepelijk)

Op 26 januari 2022 heeft u op verzoek van initiatiefnemer een coördinatiebesluit genomen. Dit besluit regelt dat de benodigde publiekrechtelijke toestemmingen op hetzelfde moment gepubliceerd worden zodat de periode van beroep hiervan samenvalt. De nu voorliggende documenten en besluiten zijn hiervan de uitwerking.

Voor deze ontwikkeling is een Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 opgesteld, met de daarbij benodigde onderzoeken. Dit is in ontwerp gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. Het mandaat hiervoor ligt bij het college en die heeft hiertoe op 5 december 2023 het benodigde besluit genomen. Gelijk hiermee zijn ook de ontwerpbesluiten hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï, ontwerp besluit op de Aanmeldnotitie vormvrije mer(beoordeling) en de ontwerp omgevingsvergunning gepubliceerd en ter inzage gelegd. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het Chw bestemmingsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

Aangezien de ontwerpdocumenten nog in 2023 ter inzage zijn gelegd, mag dit op basis van de wet- en regelgeving van toen worden voortgezet.

Voor het plan is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend op 30 mei 2023. De vergunningverlening is gemandateerd aan de teammanager van team OV. Vanwege het coördinatiebesluit zal de verleende vergunning samen met de hierboven genoemde vastgestelde documenten worden gepubliceerd en staat tegen alle besluiten eenmalig beroep open voor belanghebbenden.

Raadsvoorstel

1. Het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 vast te stellen
2. 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

Kern raadsvoorstel

Met het vaststellen van het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 ontstaat de juridisch-planologische basis om uitvoering te geven aan de herontwikkeling van deze binnenstedelijke locatie voor 14 nieuwe grondgebonden woningen met als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig leef-, woon- en verblijfsmilieu.

Voor de kosten zijn afspraken met RW Deventer BV gemaakt, op basis waarvan de gemeentelijke kosten worden verhaald en waaruit de financiële haalbaarheid is gebleken.

Beoogd resultaat

Juridisch-planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van de locatie met 14 grondgebonden woningen, waarvan 5 in het middeldure huursegment en 9 in het vrij sector huursegment op de plek van de voormalige bedrijfsbebouwing op de hoek van de Veenweg en Weseperstraat in Deventer en verlenen van de omgevingsvergunning hiervoor.

Kader

Algemeen:

- Wet ruimtelijke ordening, Woningwet, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, Wet geluidhinder, Besluit MER, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 27 november 2019 en 19 april 2023
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019
- Woonvisie, vastgesteld door raad op 7 februari 2018

Specifiek:

- Voor zienswijzen vrijgeven van ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning en aanvullende overeenkomst met RW Deventer B.V. vastgesteld door college op 5 december 2023
- Coördinatiebesluit genomen door de raad op 26 januari 2022
- Anterieure overeenkomst met RW Deventer B.V. vastgesteld door college op 3 juni 2021
- Nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling, vastgesteld door college op 24 november 2020
- Intentieovereenkomst met RW Deventer B.V. vastgesteld door college op 13 november 2018, inclusief toelichtende raadsmedeling
- Visie Voorstad-Oost, vastgesteld door raad op 18 november 2009

Argumenten ten behoeve van de raad

1. Het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 vast te stellen;

Met het vaststellen van dit Crisis- en herstelwet bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de locatie Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 mogelijk en daarmee de nieuwbouw van 14 middeldure en dure huurwoningen. 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. Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met de andere ontwerpdocumenten en ontwerpbesluiten ter inzage gelegen van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Evenmin is sprake van ambtshalve wijzigingen.

2. 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.

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 Van RW Deventer B.V. Bovendien worden leges in rekening gebracht.

Betrokken partijen en participatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden op 5 november 2021 per brief uitgenodigd om mee te denken met het ontwerp en de toekomstige inrichting van de locatie. De omwonenden konden van 3 t/m 17 november 2021 meedoen aan een digitaal opgezette 'PraatMee' sessie. Dit was in de corona-tijd een passend alternatief voor een fysieke bewonersavond. Tijdens deze sessie is omwonenden de kans geboden om op interactieve wijze kennis te nemen van de nieuwbouwplannen en vragen en opmerkingen te plaatsen. Er werd inzicht geboden in de bouwvolumes, de woningaantallen en de situering van zowel de nieuw te realiseren woningen als de benodigde nieuwe parkeerplaatsen. Daarnaast waren gevelbeelden van de verschillende woonblokken toegevoegd. Tevens is een uitgebreide tekstuele onderbouwing van de plannen toegevoegd.

De ontvangen reacties waren positief. De meeste omwonenden waarden dat het gebied wordt aangepakt. Sommige omwonenden hadden interesse in een nieuwe huurwoning in het plan. Initiatiefnemer heeft de reacties waar nodig voorzien van een antwoord. In het kader van de ruimtelijke procedure zal (onder andere) het ontwerp Chw-bestemmingsplan worden gepubliceerd en bestaat er voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Na vaststelling van het bestemmingsplan 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. De adviezen zijn verwerkt in de plannen. Voorts is afgestemd met het Waterschap en met Prorail. Ook hun opmerkingen zijn verwerkt in de plannen.

Gesteld kan worden dat belanghebbenden op passende wijze zijn betrokken bij de plannen.

Financiële consequenties

Aan de nu voorliggende besluiten zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden. Het kostenverhaal is geregeld in de anterieure overeenkomst van 3 juni 2021 en de te sluiten aanvullende overeenkomst (beslispunt 1). Ook de kosten voor de planprocedure (leges) worden betaald door initiatiefnemer. Verder is de daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied voor rekening en risico van initiatiefnemer.

Betrokkenheid raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- * publiceren van het vastgestelde Chw bestemmingsplan met bijbehorende stukken;
- * het vastgestelde Chw bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het Chw bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd. Vanwege het coördinatiebesluit ex afdeling 3.6.1. Wro geldt dit gelijktijdig ook voor de andere besluiten en vergunningverlening ineens.

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



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststelling Chw bp Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 en
omgevingsvergunning (Veenweg Bouwbasic)
Voorstelnummer : 2024-109
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27-02-2024, nummer 2024-109

BESLUIT

1. Het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 vast te stellen
2. 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

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

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Nota nr. : 2024-109

Deventer, 27 februari 2024

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op 160, lid 1, sub e van de Gemeentewet,

BESLUITEN

1. Dat het voornemen, om de locatie Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 in Deventer planologisch zodanig te bestemmen dat de bouw van ten hoogste 14 nieuwe woningen mogelijk wordt, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt, die met zich meebrengen dat voor het plan een milieueffectrapport noodzakelijk is;
2. de nota en het besluit openbaar te maken.

Aldus besloten in de vergadering van 27 februari 2024.

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

J.P. Wassens

R.C. König

BESLUIT

VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 Deventer

Nr. 2024-109

Deventer, 27 februari 2024

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gezien het mogelijk maken van de bouw van circa 14 nieuwe woningen in het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 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 14 woningen gelegen in het stedelijk gebied, die door middel van het vaststellen van het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 mogelijk gemaakt worden, een en ander in het kader van herstructurering;

Wegverkeerslawaai:

- uit het akoestisch onderzoek 'Actualisatie akoestisch onderzoek Veenweg Deventer' met kenmerk R007-1244860LVT-V04-mmp-NL d.d. 9 februari 2023 blijkt dat de voorkeursgrenswaarden wegverkeer van 48 dB worden overschreden als gevolg van het verkeer op de Veenweg met ten hoogste 10 dB op de westgevels van 6 woningen aan de Veenweg en met 4 dB op één zijgevel(noordzijde) van die 6 woningen op de hoek van de Veenweg en Weseperstraat, maar de geluidbelasting is lager dan de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB;
- het treffen van bronmaatregelen en/of overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting te beperken is ter plaatse niet doelmatig en/of doeltreffend en stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke en financiële aard;
- hogere waarden tot ten hoogste 58 dB zijn benodigd op de westgevels van 6 woningen aan de Veenweg vanwege de geluidbelasting van verkeer op de Veenweg;
- op basis van de Provinciale brief van 27 februari 1997 met kenmerk MAB 96/3626 geldt voor de bebouwde kom van Deventer een algemene vrijstelling tot 55 dB(A), wat overeenkomt met 53 dB;
- voor de geluidbelasting van 52 dB op de zijgevel op de hoek van de Veenweg en Weseperstraat is dit vanwege wegverkeer derhalve niet nodig;
- op basis van gemeentelijk beleid wordt vanaf 53 dB een hogere waarde verleend;
- geen maatregelen noodzakelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren om de woningen mogelijk te maken.

Railverkeerslawaai:

- de voorkeursgrenswaarde spoorweglawaai wordt nergens overschreden.

Industrielawaai spoorwegemplacement:

- deze waarden vormen op zichzelf geen aanleiding voor het nemen van extra maatregelen.

Cumulatief:

- de cumulatieve geluidbelasting L_{cum} bedraagt maximaal 52 tot 64 dB (zonder aftrek art. 110g Wgh) ter plaatse van de geplande woningen;
- 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;
- bij alle nieuwe woningen is sprake van ten minste één geluidluwe zijde.

Algemeen:

- het maximaal toegestane binnenniveau 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 geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit, in de vorm van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

gelet op de bij dit besluit behorende motivering,

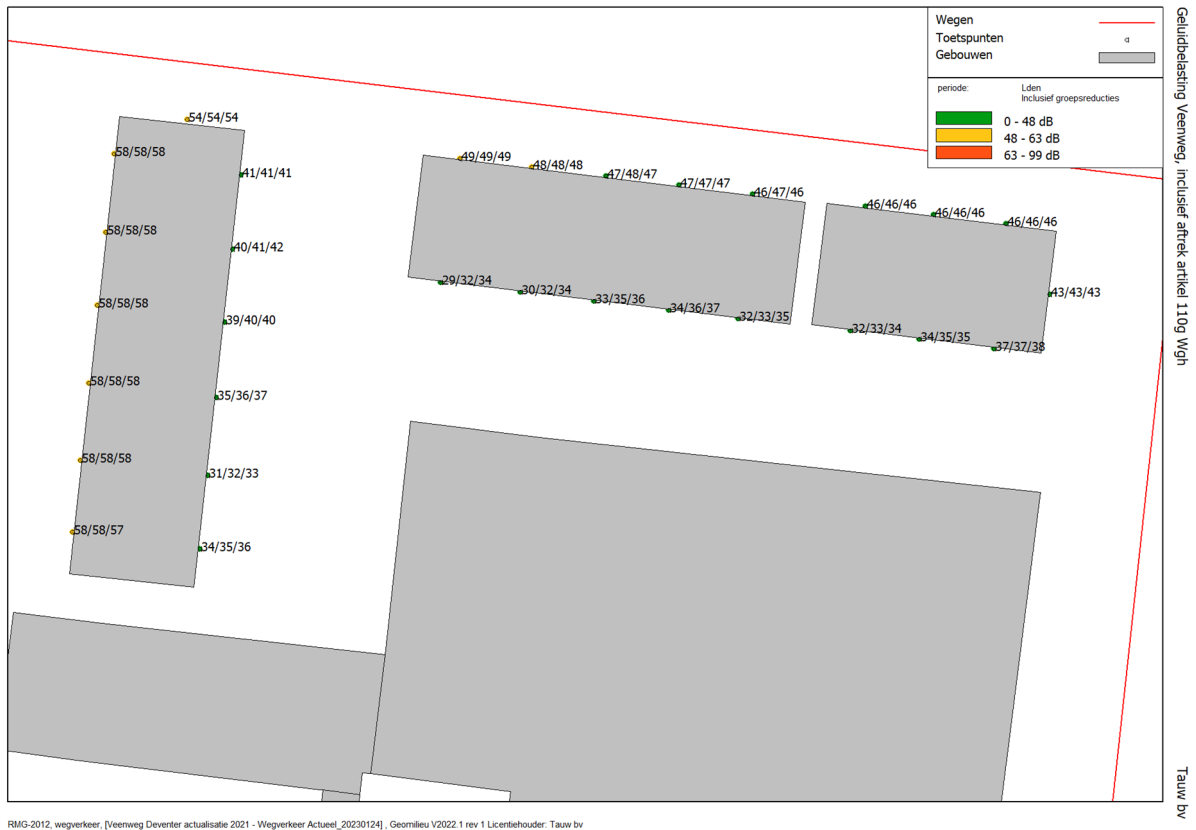
BESLUITEN

- een hogere waarde voor de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Veenweg vast te stellen, voor de gevels van woningen, met gevels aan de zijde van de Veenweg tot en met 58 dB (inclusief 5 dB aftrek ingevolge artikel 110g Wgh), een en ander zoals weergegeven in dat onderzoek en hieronder;
- dat vanwege de cumulatieve geluidbelasting L_{cum} van maximaal 52 tot 64 dB (zonder aftrek art. 110g Wgh) extra geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB ter plaatse van de verblijfsgebieden te kunnen voldoen, hetgeen in een gevelwerend onderzoek aangetoond zal moeten worden;
- dat sprake is van een aanvaardbare gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer, het railverkeer en het industrielawaai van het spoorwegemplacement op de gevels van woningen in het plangebied, aangezien bij alle nieuwe woningen sprake is van ten minste één geluidluwe zijde, zodat het mogelijk is om de situering van verblijfsruimten en de tot de woning behorende buitenruimten conform het geluidbeleid niet aan de uitwendige scheidingsconstructie te situeren waar de hoogste geluidsbelasting optreedt.

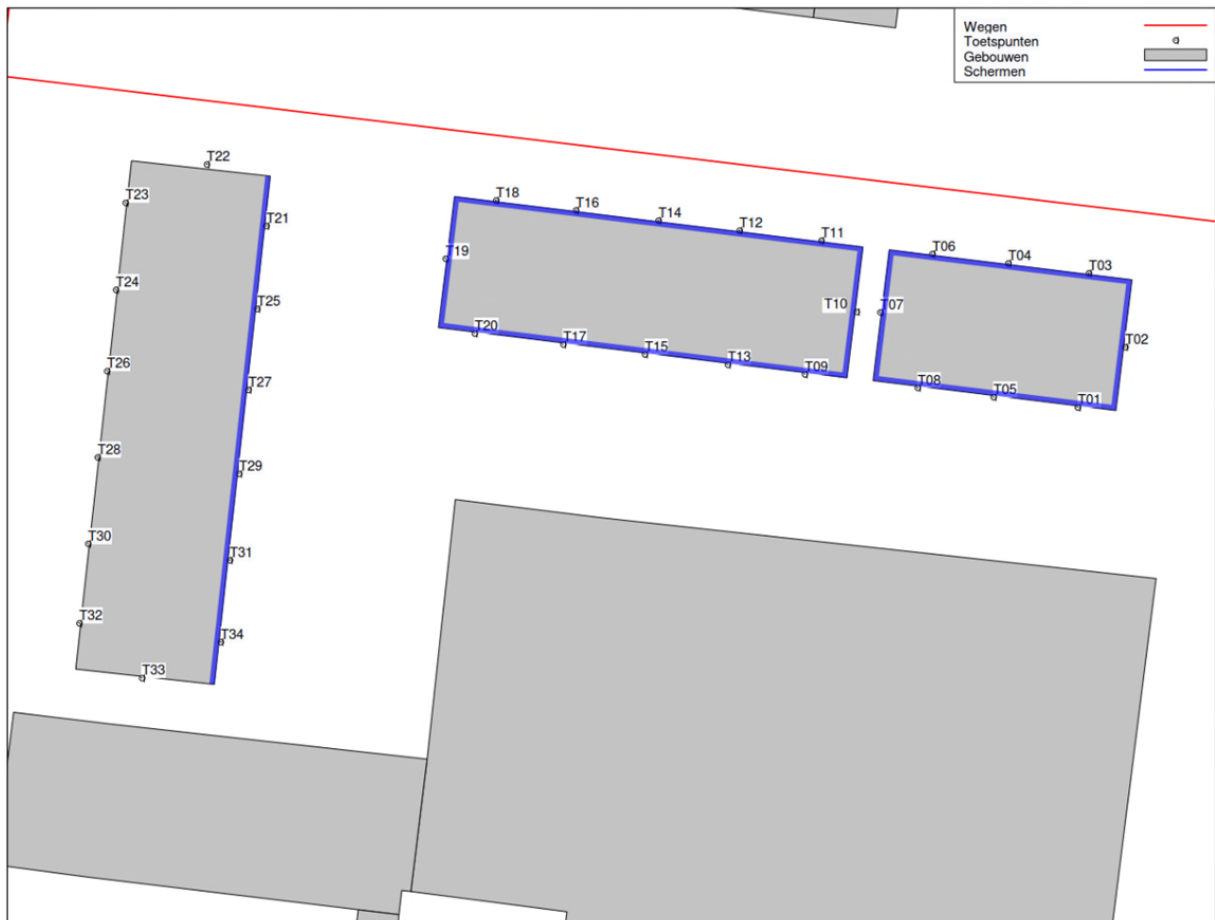
Burgemeester en wethouders van Deventer,
namens hen,

de programmamanager Ruimtelijke ontwikkeling,

S. Luijmes



Figuur 1. Geluidbelasting gevels wegverkeer Veenweg



Figuur 2. Met blauw gemarkeerde gevels: de geluidluwe gevels bij cumulatie van geluid.

MOTIVERING ONTWERP-BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSSWAARDEN

1 Aanvraag

Burgemeester en wethouders zijn voornemens de raad voor te stellen te besluiten tot het vaststellen van het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 Deventer. Dit Chw bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 14 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 hoogst 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:

- Veenweg;

Vanuit het wegverkeer is de hoogste geluidbelasting op de geprojecteerde woningen lager of gelijk aan 58 dB (incl. 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh). Vanuit de wegen wordt dan ook de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai overschreden. De grenswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai wordt echter niet overschreden.

Voor waarden onder 53 dB wordt geen hogere grenswaarde vastgesteld, aangezien hiervoor reeds een algemene vrijstelling is afgegeven door de Provincie. De geluidbelasting vanwege wegverkeer blijft met 58 dB niet onder 53 dB. Voor de 6 voorgevels van nieuwe woningen aan de Veenweg is het nodig hogere grenswaarden vast te stellen van 58 dB.

Bronmaatregelen

Het toepassen van geluidreducerend asfalt op de Veenweg zou ter plaatse ten hoogste 1,2 dB verschil maken, wat niet afdoende is om de geluidbelasting op de gevels onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te brengen. Bovendien leidt dit tot terugkerende hoge kosten voor aanleg en onderhoud. Het verlagen van de maximale rijdsnelheid naar 30 km/h past niet bij de ontsluitingsfunctie van deze weg. Evenmin zijn tussen de weg en het plan fysiek afschermdende maatregelen te treffen die verkeerskundig en stedenbouwkundig acceptabel zijn. Het is om die reden nodig om geluidwerende maatregelen aan de gevel te treffen, zodanig dat de maximaal toelaatbare binnenwaarde van 33 dB wordt behaald. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal met een onderzoek naar de geluidwering van gevels moeten worden aangetoond dat de gevel voorziet in ten minste 5 dB extra geluidreductie.

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 53 dB (vanwege wegverkeer) 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.

Verblijfsruimten en tot de woning behorende buitenruimten zijn van de bron af gesitueerd in het ontwerp dat de architect heeft gemaakt. Die gevels zijn geluidluw, zie figuur 2 van dit besluit.

Railverkeerslawaai

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

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De geluidsbelasting vanwege het railverkeer op alle gevels in het plan de voorkeurswaarde van 55 dB niet overschrijdt.

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 53 dB (vanwege railverkeer) onder deze beleidswaarde.

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. 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. 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 die ten hoogste afgerond 52 tot 64 dB op de gevels bedraagt.

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 52 tot 64 dB.

Voor deze binnenstedelijke herontwikkeling van bedrijvigheid naar wonen, gelegen in de nabijheid van wegen, het spoor en het spoorwegemplacement, kan dit worden beschouwd als aanvaardbaar. Bij alle nieuwe woningen is ten minste sprake van één geluidluwe gevel, zoals is aangeduid in figuur 2, waarbij de cumulatieve waarden tussen de 52 en 54 dB bedragen.

Nieuwe woningen moeten 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.

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 31 dB nodig is.

Een standaard gevel die volgens het Bouwbesluit gebouwd wordt heeft een gevelwering van 20 dB. Dit betekent dat 11 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 functie wonen die door wegverkeerslawaai in combinatie met de industrielawaai te hoog worden belast aan de voorgevels langs de Veenweg. Verblijfsruimten zijn zoveel mogelijk van de Veenweg 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 11 dB aan extra gevelwering benodigd zijn.

Hogere grenswaarden vanwege de geluidsbelasting van het wegverkeer op de Veenweg kunnen verleend worden tot 58 dB op de westgevels van de nieuw beoogde bebouwing aan de Veenweg en één zijgevel van die nieuw beoogde bebouwing op de hoek van de Veenweg en Weseperstraat.

4 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft samen met het ontwerp Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 ter inzage gelegen van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. Tijdens deze termijn is geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit, in de vorm van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

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.

Link naar het Chw bestemmingsplan

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw009-VG01>

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling Chw-bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17
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 2024-109

BESLUIT

het Crisis- en herstelwet-bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 vast te stellen;
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.

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

ONTWERP RAADSVOORSTEL