

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling van het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 in Deventer en verlening omgevingsvergunning.

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 12-03-2024
Notanummer	: 2024-52
Datum	: 12-03-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 2024 02 22 Addendum_eenzijdig ondertekend.pdf,B_W besluit aanmeldnotitie Murmelliusstraat 4.docx,Besluit hgw.docx,link naar het Chw bestemmingsplan.docx,Omgevingsvergunning regulier - verlenen Murmelliusstraat 4, 7412EM Deventer Z2023-00009972 .docx,ontwerp raadsbesluit.docx

Parafering

04-03-2024: Wethouder06-03-2024: Programmamanager Ruimtelijke
Ontwikkeling

Agendering

* 06-03-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 07-03-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

12-03-2024

B & W d.d.: 12-03-2024

Besluit

1. De hogere grenswaarden verkeerslawaaai vast te stellen
2. Het besluit op de aanmeldnotitie vormvrije mer(beoordeling) vast te stellen, dat de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Murmelliusstraat 4 te Deventer geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt die met zich meebrengen dat voor het plan een milieueffectrapport noodzakelijk is
3. De aanvullende overeenkomst op de anterieure overeenkomst met van Pijkeren Woningbouw BV aan te gaan
4. De raad voor te stellen om de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit vast te stellen 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. De raad voor te stellen het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 vast te stellen
6. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 vast te stellen
7. De stukken aan te bieden aan de raad
8. Kennis te nemen van het verlenen van de definitieve vergunning, dat gemandateerd is aan de Teammanager Vergunningen;
9. 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

Inleiding

Voor de realisatie van 8 grondgebonden rug-aan-rugwoningen aan de Mummelliusstraat 4 in Deventer zijn diverse vergunningen en toestemmingen nodig. Om het plan toe te kunnen staan, is het doorlopen van een ruimtelijke procedure nodig. Initiatiefnemer Van Pijkeren Woningbouw BV heeft met de gemeente Deventer overlegd en afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst. Voorts heeft onze raad op verzoek van initiatiefnemer op 10 mei 2023 positief besloten op het toepassen van de zogenaamde coördinatie-regeling ex artikel 3.30 Wro. De procedures van de vergunningen en die van het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan met bijbehorende stukken zijn gebundeld in één procedure en er staat dus ook slechts één gezamenlijke beroepsprocedure open.

Op 25 september 2023 is door de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De ontwerp omgevingsvergunning lag samen met het ontwerpbesluit mer-beoordeling, ontwerp Chw bestemmingsplan en ontwerp besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaier ter inzage van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024. Op de ontwerpdocumenten zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve zijn twee kleine correcties aangebracht, die voor de inhoud van het plan geen gevolgen hebben. Het gaat om het juridisch borgen van de realisatie van de dove gevel aan de spoorzijde dat abusievelijk niet correct was opgenomen en het verwijderen van spaties in de regels om dit in overeenstemming met de standaard te brengen. Het Chw bestemmingsplan en bijbehorende documenten kunnen ongewijzigd door de raad worden vastgesteld. De vergunning kan worden verleend.

Na vaststelling en afloop van de beroepstermijn kan direct worden gestart met de nieuwbouw. Vanwege de eerder door raad reeds besloten toepassing van de coördinatie-regeling ex artikel 3.30 Wro staat tegen alle benodigde besluiten en vergunningen in dit geval namelijk maar één beroepstermijn open.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Juridisch-planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van de locatie Mummelliusstraat 4, met als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig leef-, woon- en verblijfsmilieu door gedeeltelijke sloop en nieuwbouw, waarbij ruimte is voor maximaal acht grondgebonden woningen.

Kader

Op deze procedure en documenten zijn de wetten en regels van toepassing zoals deze golden ten tijde van het ter inzage leggen van de ontwerpdocumenten (30 november 2023). Dit betekent dat nog sprake is van de Wet ruimtelijke ordening, Woningwet, Algemene wet bestuursrecht, Besluit MER, Wet geluidhinder en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorts zijn voor deze besluitvorming relevant:

- Woonvisie, vastgesteld door raad op 7 februari 2018;
- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 27 november 2019 en geactualiseerd april 2023;
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019;
- Intentieovereenkomst met Van Pijkeren Woningbouw BV, vastgesteld door college in maart 2021;
- Nota van uitgangspunten met Van Pijkeren Woningbouw BV, vastgesteld door

- Raadsbesluit van toepassing verklaring coördinatieregeling d.d. 10 mei 2023
- Anterieure overeenkomst, vastgesteld door college op 14 november 2023.

Betrokken partijen en participatie

Door Van Pijkeren Woningbouw BV is in april 2021 een enquête in de buurt gehouden waarin de buurt naar haar visie is gevraagd bij een nieuwe invulling van het gebouw / de kavel aan de Murmelliusstraat 4. Daarbij zijn verschillende onderwerpen (bouwhoogte, gebruik, doelgroep, parkeren) aan de orde geweest. Van Pijkeren Woningbouw BV heeft de uitkomst van de enquête voor het overgrote deel een plek gegeven in de verdere planuitwerkingen.

Van Pijkeren heeft op basis van de enquête haar eerste plan voor realisatie van appartementen gewijzigd naar grondgebonden woningen. De ruimtelijke uitwerking van de grondgebonden woningen is door Van Pijkeren in juni 2022 tijdens een inloopbijeenkomst aan de buurt gepresenteerd. Op basis van die bijeenkomst is geconcludeerd dat de plannen in zijn algemeenheid enthousiast en positief zijn ontvangen. Wel is er daarbij door de buurt nog aandacht gevraagd voor parkeren en geluidsoverlast. Naar aanleiding hiervan is gekomen tot een verbeterde parkeeroplossing en wordt in de verdere uitwerking gekeken om evt. geluid van warmtepompen zo veel als mogelijk te beperken. Dit heeft voor zover mogelijk een plek gekregen in het daarop uitgewerkte schetsontwerp en in de door het college vastgelegd Nota van Uitgangspunten (b&w besluit 2023-014).

Verder heeft Van Pijkeren contact met de bewoners van het pand dat aan de Murmelliusstraat 4 is aangebouwd. In de overleggen worden onder andere afspraken gemaakt over de afwerking van het pand na sloopwerkzaamheden en de nieuwe erfafscheiding.

In het voortraject is afgestemd met de Omgevingsdienst IJsselland, het Waterschap en de Provincie. Zij hebben in de plannen geen aanleiding gezien voor opmerkingen. Nadat de ontwerpdocumenten zijn gepubliceerd, zijn deze diensten opnieuw geïnformeerd. Naar aanleiding hiervan zijn geen reacties ontvangen.

De ontwerpbesluiten en ontwerp omgevingsvergunning zijn gepubliceerd en ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Tijdens de inzageperiode heeft een informatie-avond plaatsgevonden op 14 december 2023. Dit heeft enkel positieve reacties opgeleverd.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

1. De hogere grenswaarden verkeerslawaai vast te stellen;

Het geluid vanaf de Spoorweg leidt tot overschrijding van de geldende streefwaarden geluid op de gevels van enkele nieuw beoogde woningen. Voor railverkeer geldt dat maatregelen aan de bron (dempers op het spoor) waar mogelijk reeds zijn genomen. Het realiseren van een geluidsschermbaan dat deze geluidshinder in voldoende mate zou beperken, leidt tot buitenproportionele

kosten die het plan financieel niet haalbaar zouden maken. Desalniettemin zijn bouwtechnische aanpassingen mogelijk, waarbij wel zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van afscherming én in de vorm van geluidwerende gevelisolatie, waardoor de binnenwaarde wel kan voldoen aan de grenswaarde van 33dB(A). Deze maatregelen zijn opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning. 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 kan in dit geval vanwege de stedenbouwkundige opzet en de keuze voor het woningtype echter niet volledig sprake van zijn. Wel is voorzien in een aangebouwd geluidscherm en aangebouwde bergingen die de geluidwaarden ter plaatse van de buitenruimten aanzienlijk beperken. Bovendien zal de gevel aan de spoorzijde op de eerste en tweede bouwlaag moeten worden voorzien van een zogenaamde 'dove gevel'. Dit is in het plan geborgd. Voorzien zal moeten worden in voldoende geluidwering in de gevel. Dit is getoetst in het kader van de beoordeling aanvraag omgevingsvergunning. Op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zijn binnen de inzageperiode geen zienswijzen ingediend.

2. Het besluit op de meldnotitie vormvrije mer(beoordeling) vast te stellen, dat de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Mummelliusstraat 4 te Deventer geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt die met zich meebrengen dat voor het plan een 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. Eén en ander is beschreven in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan en in de Aanmeldnotitie vormvrije (mer)beoordeling. De onderzoeken zijn beschouwd door de Omgevingsdienst IJsselland. Vaststelling is een bevoegdheid van het college. Het ontwerpbesluit heeft samen met de andere ontwerpdocumenten ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

3. De aanvullende overeenkomst op de anterieure overeenkomst met van Pijkeren Woningbouw BV aan te gaan;

Op 14 november 2023 heeft het college van B&W besloten om over deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst met Van Pijkeren Woningbouw BV aan te gaan (besluit 2023-925). Onderdeel van die overeenkomst is de wederzijdse aan- en verkoop van gronden. De gemeente verkoopt circa 200 m² en koopt circa 60 m² aan van Van Pijkeren. Op basis van de verdere uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt voorgesteld om anders met de openbaarheid van de paden om te gaan dan in de anterieure overeenkomst afgesproken. Dit komt omdat de ondergrondse infrastructuur verlegd moet worden en de betreffende gronden met daarin de ondergrondse infrastructuur openbaar moet blijven. Eén en ander heeft ertoe geleid dat de gemeente geen grond meer aankoopt van Van Pijkeren en circa 52 m² verkoopt aan Van Pijkeren. Dit tegen de eerder overeengekomen grondwaarde van € 336 / m². Deze wijziging in transacties behoeft geen verdere publicatie vanuit het Didam-arrest omdat de grondtransactie hetzelfde kadastraal perceel betreft en qua omvang niet toeneemt.

4. De raad voor te stellen om de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit vast te stellen 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;

In deze paragraaf is een nieuw welstandskader voor deze locatie opgenomen, dat in overleg met en met goedkeuring door de PAR tot stand is gekomen. Na vaststelling door de raad komt dit te gelden als het nieuwe welstandsbeleid voor

deze locatie. De aanvraag omgevingsvergunning is hiermee in overeenstemming. Ook op dit onderdeel zijn geen zienswijzen ingebracht.

5. De raad voor te stellen het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 vast te stellen;

Het 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 8 nieuwe woningen. Waar het gaat om woningbouwcategorieën voor doelgroepen, zijn afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst, niet in het bestemmingsplan.

In afwijking van het Deventer beleid is in dit Chw bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheid 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 ontvankelijke zienswijzen ontvangen. Wel zijn twee kleine ambtshalve aanpassingen aangebracht.

- abusievelijk was de borging van de dove gevel aan de spoorzijde niet correct geborgd, wat in de vaststellingsversie is verbeterd;

- conform de standaarden zijn in de titel van de bouwregel de spaties verwijderd.

Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

6. en 7. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 vast te stellen;

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 met leegstand en zonder passende functie kan leiden tot toename van onwenselijke situaties op het gebied van beheer en veiligheid.

8. Vergunning

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.

Financiële consequenties en dekking

Aan de nu voorliggende besluiten over de ruimtelijke procedures 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

De vaststelling van het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 en van de paragraaf met betrekking tot beeldkwaliteit is aan de gemeenteraad.

Na vaststelling worden de 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 het college afgerond. De hogere grenswaarden treden daags na vaststelling in werking. In het kader van het bestemmingsplan kan overigens eveneens tegen deze besluiten worden bezwaar 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 bestemmingsplan en vastgestelde beeldkwaliteitplan 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	: Voorstel tot vaststelling van het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 in Deventer en verlening omgevingsvergunning.
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer	: 2024-52
Datum B en W besluit	: 12-03-2024
Team	: DEV-PRO-WG

Inleiding

De afgeschreven en in onbruik geraakte bedrijfspanden Murmelliusstraat 4 in Deventer worden gesloopt en ter plaatse is de realisatie van 8 grondgebonden rug-aan-rugwoningen beoogd. Hiervoor zijn diverse vergunningen en toestemmingen nodig. Voorts is het doorlopen van een ruimtelijke procedure nodig, aangezien het geldende Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A, dit niet toestaat.

U heeft op verzoek van initiatiefnemer, Van Pijkeren Woningbouw BV, op 10 mei 2023 positief besloten op het toepassen van de zogenaamde coördinatie-regeling ex artikel 3.30 Wro. De procedures van de vergunningen en die van het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan met bijbehorende stukken zijn hierdoor gebundeld in één procedure en er staat dus ook slechts één gezamenlijke beroepsprocedure open.

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt in vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 25 september 2023.

Aan het unieke woningtype grondgebonden rug-aan-rug-woningen met berging en voortuin bestaat een dringende behoefte. Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad en worden de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het gebied verbeterd.

Voor het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Murmelliusstraat 4 zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat voor deze ontwikkeling geen mer(boordelings)procedure nodig is. Het hinderaspect geluid maakte het nodig om een hogere grenswaarde vast te stellen. Derhalve zijn voor dit project inmiddels 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, waaronder de ontwerp-omgevingsvergunning, hebben met bijbehorende documenten 6 weken ter inzage gelegen van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 en zijn voor reactie voorgelegd aan overleginstanties. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel zijn ambtshalve twee kleine correcties aangebracht die geen inhoudelijke verandering met zich meebrengen. Het bestemmingsplan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.

Raadsvoorstel

1. Het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 vast te stellen
2. De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit vast te stellen zoals 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
3. 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 Murmelliusstraat 4 ontstaat de juridisch-planologische basis om uitvoering te geven aan de herontwikkeling van deze binnenstedelijke locatie voor 8 nieuwe rug-aan-rugwoningen met als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig leef-, woon- en verblijfsmilieu. Met het vaststellen van de beeldkwaliteitparagraaf, zoals beschreven in paragraaf 3.4 van het bestemmingsplan, komt dit mede te gelden als toetsingskader welstandseisen op basis van de Woningwet. Zo is geborgd dat wordt voldaan aan een voldoende niveau van beeldkwaliteit.

Voor de kosten zijn afspraken met Van Pijkeren Woningbouw 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 Murmelliusstraat 4, met als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig leef-, woon- en verblijfsmilieu door gedeeltelijke sloop en nieuwbouw, waarbij ruimte is voor maximaal acht grondgebonden woningen.

Kader

Op deze procedure en documenten zijn de wetten en regels van toepassing zoals deze golden ten tijde van het ter inzage leggen van de ontwerpdocumenten (30 november 2023). Dit betekent dat nog sprake is van de Wet ruimtelijke ordening, Woningwet, Algemene wet bestuursrecht, Besluit MER, Wet geluidhinder en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorts zijn voor deze besluitvorming relevant:

- Woonvisie, vastgesteld door raad op 7 februari 2018;
- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 27 november 2019 en geactualiseerd april 2023;
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019;
- Intentieovereenkomst met Van Pijkeren Woningbouw BV, vastgesteld door college in maart 2021;
- Nota van uitgangspunten met Van Pijkeren Woningbouw BV, vastgesteld door college op 7 maart 2023;
- Raadsbesluit van toepassing verklaring coördinatie regeling d.d. 10 mei 2023
- Anterieure overeenkomst, vastgesteld door college op 14 november 2023.

Argumenten ten behoeve van de raad

1. het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 vast te stellen

Met het vaststellen van dit Crisis- en herstelwet bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de locatie Murmelliusstraat 4 mogelijk, waaronder de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van 8 woningen. 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 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024. Tijdens deze periode zijn geen ontvankelijke zienswijzen ingediend. Wel is sprake van twee kleine ambtshalve aanpassingen. Zo is de borging van de dove gevel aan de spoorzijde beter geborgd en zijn conform de Deventer standaard in de titel van de bouwregel de spaties verwijderd.

2. de uitgangspunten voor beeldkwaliteit vast te stellen zoals 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;

Met het vaststellen van de uitgangspunten voor beeldkwaliteit, zoals opgenomen in de toelichting van het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4, paragraaf 3.4, wordt regie gevoerd op de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling in het plangebied. Na vaststelling van paragraaf 3.4 van de bestemmingsplantoelichting over beeldkwaliteit komen die uitgangspunten voor beeldkwaliteit mede kaderstellend te gelden op het gebied van welstandseisen als bedoeld in de Woningwet.

3. 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 Pijkeren Woningbouw B.V. Bovendien worden leges in rekening gebracht.

Betrokken partijen en participatie

Door Van Pijkeren Woningbouw BV is in april 2021 een enquête in de buurt gehouden waarin de buurt naar haar visie is gevraagd bij een nieuwe invulling van het gebouw / de kavel aan de Murmelliusstraat 4. Daarbij zijn verschillende onderwerpen (bouwhoogte, gebruik, doelgroep, parkeren) aan de orde geweest. Van Pijkeren Woningbouw BV heeft de uitkomst van de enquête voor het overgrote deel een plek gegeven in de verdere planuitwerkingen.

Van Pijkeren heeft op basis van de enquête haar eerste plan voor realisatie van appartementen gewijzigd naar grondgebonden woningen. De ruimtelijke uitwerking van de grondgebonden woningen is door Van Pijkeren in juni 2022 tijdens een inloopbijeenkomst aan de buurt gepresenteerd. Op basis van die bijeenkomst is geconcludeerd dat de plannen in zijn algemeenheid enthousiast en positief zijn ontvangen. Wel is er daarbij door de buurt nog aandacht gevraagd voor parkeren en geluidsoverlast. Naar aanleiding hiervan is gekomen tot een verbeterde parkeeroplossing en wordt in de verdere uitwerking gekeken om evt. geluid van warmtepompen zo veel als mogelijk te beperken. Dit heeft voor zover mogelijk een plek gekregen in het daarop uitgewerkte schetsontwerp en in de door het college vastgelegd Nota van Uitgangspunten (b&w besluit 2023-014).

Verder heeft Van Pijkeren contact met de bewoners van het pand dat aan de Murmelliusstraat 4 is aangebouwd. In de overleggen worden onder andere afspraken gemaakt over de afwerking van het pand na sloopwerkzaamheden en de nieuwe erfafscheiding.

In het voortraject is afgestemd met de Omgevingsdienst IJsselland, het Waterschap en de Provincie. Zij hebben in de plannen geen aanleiding gezien voor opmerkingen. Nadat de ontwerpdocumenten zijn gepubliceerd, zijn deze diensten opnieuw geïnformeerd. Naar aanleiding hiervan zijn geen reacties ontvangen.

De ontwerpbesluiten en ontwerp omgevingsvergunning zijn gepubliceerd en ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Tijdens de inzageperiode heeft een informatie-avond plaatsgevonden op 14 december 2023. Dit heeft enkel positieve reacties opgeleverd.

Financiële consequenties

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.

Betrokkenheid 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 Chw bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd. Vanwege het op 10 mei 2023 genomen 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,



J.P. Wassens

de burgemeester,



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Voorstel tot vaststelling van het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 in Deventer en verlening omgevingsvergunning.
Voorstelnummer : 2024-52
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12-03-2024, nummer 2024-52

BESLUIT

1. Het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 vast te stellen
2. De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit vast te stellen zoals 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
3. 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

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Voorstel tot vaststelling van het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 in Deventer en verlening omgevingsvergunning.
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer : 2024-52
Datum B en W besluit : 12-03-2024
Team : DEV-PRO-WG

Inleiding

De afgeschreven en in onbruik geraakte bedrijfspanden Murmelliusstraat 4 in Deventer worden gesloopt en ter plaatse is de realisatie van 8 grondgebonden rug-aan-rugwoningen beoogd. Hiervoor zijn diverse vergunningen en toestemmingen nodig. Voorts is het doorlopen van een ruimtelijke procedure nodig, aangezien het geldende Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A, dit niet toestaat.

U heeft op verzoek van initiatiefnemer, Van Pijkeren Woningbouw BV, op 10 mei 2023 positief besloten op het toepassen van de zogenaamde coördinatieprocedure ex artikel 3.30 Wro. De procedures van de vergunningen en die van het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan met bijbehorende stukken zijn hierdoor gebundeld in één procedure en er staat dus ook slechts één gezamenlijke beroepsprocedure open.

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt in vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 25 september 2023.

Aan het unieke woningtype grondgebonden rug-aan-rug-woningen met berging en voortuin bestaat een dringende behoefte. Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad en worden de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het gebied verbeterd.

Voor het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Murmelliusstraat 4 zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat voor deze ontwikkeling geen mer(boordelings)procedure nodig is. Het hinderaspect geluid maakte het nodig om een hogere grenswaarde vast te stellen. Derhalve zijn voor dit project inmiddels 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 beeldkwaliteitsparagraaf 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, waaronder de ontwerp-omgevingsvergunning, hebben met bijbehorende documenten 6 weken ter inzage gelegen van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 en zijn voor reactie voorgelegd aan overleginstanties. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel zijn ambtshalve twee kleine correcties aangebracht die geen inhoudelijke verandering met zich meebrengen. Het bestemmingsplan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.

Raadsvoorstel

1. Het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 vast te stellen
2. De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit vast te stellen zoals 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
3. 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 Murmelliusstraat 4 ontstaat de juridisch-planologische basis om uitvoering te geven aan de herontwikkeling van deze binnenstedelijke locatie voor 8 nieuwe rug-aan-rugwoningen met als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig leef-, woon- en verblijfsmilieu. Met het vaststellen van de beeldkwaliteitparagraaf, zoals beschreven in paragraaf 3.4 van het bestemmingsplan, komt dit mede te gelden als toetsingskader welstandseisen op basis van de Woningwet. Zo is geborgd dat wordt voldaan aan een voldoende niveau van beeldkwaliteit.

Voor de kosten zijn afspraken met Van Pijkeren Woningbouw 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 Murmelliusstraat 4, met als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig leef-, woon- en verblijfsmilieu door gedeeltelijke sloop en nieuwbouw, waarbij ruimte is voor maximaal acht grondgebonden woningen.

Kader

Op deze procedure en documenten zijn de wetten en regels van toepassing zoals deze golden ten tijde van het ter inzage leggen van de ontwerpdocumenten (30 november 2023). Dit betekent dat nog sprake is van de Wet ruimtelijke ordening, Woningwet, Algemene wet bestuursrecht, Besluit MER, Wet geluidhinder en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorts zijn voor deze besluitvorming relevant:

- Woonvisie, vastgesteld door raad op 7 februari 2018;
- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 27 november 2019 en geactualiseerd april 2023;
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019;
- Intentieovereenkomst met Van Pijkeren Woningbouw BV, vastgesteld door college in maart 2021;
- Nota van uitgangspunten met Van Pijkeren Woningbouw BV, vastgesteld door college op 7 maart 2023;
- Raadsbesluit van toepassing verklaring coördinatie regeling d.d. 10 mei 2023
- Anterieure overeenkomst, vastgesteld door college op 14 november 2023.

Argumenten ten behoeve van de raad

1. het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 vast te stellen

Met het vaststellen van dit Crisis- en herstelwet bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de locatie Murmelliusstraat 4 mogelijk, waaronder de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van 8 woningen. 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 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024. Tijdens deze periode zijn geen ontvankelijke zienswijzen ingediend. Wel is sprake van twee kleine ambtshalve aanpassingen. Zo is de borging van de dove gevel aan de spoorzijde beter geborgd en zijn conform de Deventer standaard in de titel van de bouwregel de spaties verwijderd.

2. de uitgangspunten voor beeldkwaliteit vast te stellen zoals 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;

Met het vaststellen van de uitgangspunten voor beeldkwaliteit, zoals opgenomen in de toelichting van het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4, paragraaf 3.4, wordt regie gevoerd op de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling in het plangebied. Na vaststelling van paragraaf 3.4 van de bestemmingsplantoelichting over beeldkwaliteit komen die uitgangspunten voor beeldkwaliteit mede kaderstellend te gelden op het gebied van welstandseisen als bedoeld in de Woningwet.

3. 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 Pijkeren Woningbouw B.V. Bovendien worden leges in rekening gebracht.

Betrokken partijen en participatie

Door Van Pijkeren Woningbouw BV is in april 2021 een enquête in de buurt gehouden waarin de buurt naar haar visie is gevraagd bij een nieuwe invulling van het gebouw / de kavel aan de Murmelliusstraat 4. Daarbij zijn verschillende onderwerpen (bouwhoogte, gebruik, doelgroep, parkeren) aan de orde geweest. Van Pijkeren Woningbouw BV heeft de uitkomst van de enquête voor het overgrote deel een plek gegeven in de verdere planuitwerkingen.

Van Pijkeren heeft op basis van de enquête haar eerste plan voor realisatie van appartementen gewijzigd naar grondgebonden woningen. De ruimtelijke uitwerking van de grondgebonden woningen is door Van Pijkeren in juni 2022 tijdens een inloopbijeenkomst aan de buurt gepresenteerd. Op basis van die bijeenkomst is geconcludeerd dat de plannen in zijn algemeenheid enthousiast en positief zijn ontvangen. Wel is er daarbij door de buurt nog aandacht gevraagd voor parkeren en geluidsoverlast. Naar aanleiding hiervan is gekomen tot een verbeterde parkeeroplossing en wordt in de verdere uitwerking gekeken om evt. geluid van warmtepompen zo veel als mogelijk te beperken. Dit heeft voor zover mogelijk een plek gekregen in het daarop uitgewerkte schetsontwerp en in de door het college vastgelegd Nota van Uitgangspunten (b&w besluit 2023-014).

Verder heeft Van Pijkeren contact met de bewoners van het pand dat aan de Murmelliusstraat 4 is aangebouwd. In de overleggen worden onder andere afspraken gemaakt over de afwerking van het pand na sloopwerkzaamheden en de nieuwe erfafscheiding.

In het voortraject is afgestemd met de Omgevingsdienst IJsselland, het Waterschap en de Provincie. Zij hebben in de plannen geen aanleiding gezien voor opmerkingen. Nadat de ontwerpdocumenten zijn gepubliceerd, zijn deze diensten opnieuw geïnformeerd. Naar aanleiding hiervan zijn geen reacties ontvangen.

De ontwerpbesluiten en ontwerp omgevingsvergunning zijn gepubliceerd en ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Tijdens de inzageperiode heeft een informatie-avond plaatsgevonden op 14 december 2023. Dit heeft enkel positieve reacties opgeleverd.

Financiële consequenties

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.

Betrokkenheid 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 Chw bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd. Vanwege het op 10 mei 2023 genomen 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,



J.P. Wassens

de burgemeester,



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Voorstel tot vaststelling van het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 in Deventer en verlening omgevingsvergunning.
Voorstelnummer : 2024-52
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12-03-2024, nummer 2024-52

BESLUIT

1. Het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 vast te stellen
2. De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit vast te stellen zoals 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
3. 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

Aanvullende overeenkomst (addendum)

Behoort bij anterieure overeenkomst met zaaknummer 219170-2023 (Murmelliusstraat 4 te Deventer).

Behorende bij en in aanvulling op én wijziging van de anterieure overeenkomst d.d. 14 november 2023 met nummer 219170-2023 inzake de planontwikkeling aan de Murmelliusstraat 4 te Deventer.

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **gemeente Deventer**, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeente wet vertegenwoordigd door de heer drs. R.C. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 14 november 2023, hierna te noemen: "de gemeente",

En

2. **Van Pijkeren Woningbouw B.V.**, statutair gevestigd te en kantoorhoudende aan de Hessenweg 10, 7722 PK te Dalfsen en geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 55927890, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H. J. van Pijkeren, hierna te noemen: "de Exploitant".

hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

Overwegingen:

- a. Partijen met elkaar een anterieure overeenkomst (hierna: "Anterieure Overeenkomst") hebben gesloten voor het exploitatiegebied aan de Murmelliusstraat 4 te Deventer; welke als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht;
- b. In afwijking van de Anterieure Overeenkomst vindt er geen grondoverdracht door de Exploitant aan de Gemeente plaats;
- c. In afwijking van de Anterieure Overeenkomst bedraagt de grootte van de door de Gemeente aan Exploitant over te dragen perceel circa 52 m²;
- d. De als bijlage 2 aan de Anterieure Overeenkomst gehechte grondverkoop- tekening wordt vervangen door de als bijlage 2 aan deze overeenkomst gewijzigde tekening grondoverdracht;
- e. Partijen afwijkende afspraken met betrekking tot de grondoverdrachten zijn overeengekomen en deze wensen vast te leggen.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



1

Addendum bij AOK met kenmerk : 219170-2023
20240213- deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 – wijziging

- 1.1 In afwijking van artikel 14 van de Anterieure Overeenkomst bedraagt de grootte van de door de Gemeente aan Exploitant over te dragen grond circa 52 m². Voorgaande houdt in dat artikel 14 van de Anterieure Overeenkomst wordt gewijzigd zoals in artikel 1.2 van deze overeenkomst bepaald.
- 1.2 De Gemeente verbindt zich aan de Exploitant tegen een prijs van € 17.472, -- (zegge zeventienduizend vierhonderd tweeënzeventig euro) excl. BTW) conform de in **bijlage 2** berekende waarde, in eigendom te zullen overdragen een deel van het perceel, kadastraal bekend Gemeente Deventer sectie B, nummer 13860 (gedeeltelijk), ter grootte van ca. 52 m². De gronden zijn aangegeven op de gewijzigde aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door beide Partijen geparafeerde tekening grondoverdracht, welke tekening als **bijlage 2** bij deze overeenkomst is gevoegd en niet is bestemd om te worden ingeschreven in de openbare registers, hierna in dit artikel te noemen het perceel.
- 1.3 De als bijlage 2 aan de Anterieure Overeenkomst gehechte grondverkoop- tekening wordt vervangen door de aan deze overeenkomst gehechte gewijzigde tekening grondoverdracht (**bijlage 2**).
- 1.4 In afwijking van het in artikel 18 van de Anterieure Overeenkomst bepaalde vindt er geen grondoverdracht door Exploitant aan de Gemeente plaatst. Artikel 18 van de Anterieure Overeenkomst vervalt.

Artikel 2 – Slotbepalingen

- 2.1 Deze overeenkomst komt tot stand na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.
- 2.2 Voor het overige blijft de Anterieure Overeenkomst voor de woningbouwontwikkeling aan de Mummelliusstraat 4 te Deventer en de daarbij behorende bijlagen, met uitzondering van bijlage 2 van de Anterieure Overeenkomst, volledig ongewijzigd en onverkort in stand.
- 2.3 De kopjes in deze overeenkomst dienen om de leesbaarheid van deze overeenkomst te vergroten, Partijen kunnen daaraan geen enig recht ontleen.
- 2.4 De overwegingen in deze overeenkomst maken – na ondertekening door Exploitant en de Gemeente – integraal deel uit van de Anterieure Overeenkomst.
- 2.5 Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd door expliciete, in door alle partijen ondertekende schriftelijk vastgelegde overeenkomst.
- 2.6 Deze overeenkomst maakt – na ondertekening door partijen – integraal deel uit van de anterieure overeenkomst.

2

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



Addendum bij AOK met kenmerk : 219170-2023

20240213- deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit

- 2.7 Bij deze overeenkomst zijn gevoegd de volgende bijlagen:
- Bijlage 1: Anterieure overeenkomst Murmelliusstraat 4 te Deventer;
 - Bijlage 2: Grondoverdracht Murmelliusstraat, d.d. 12 februari 2024.


Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te Deventer op2024

De gemeente,
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....

de heer drs. R.C. König

De Exploitant,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,



.....
De heer H.J. van Pijkeren

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

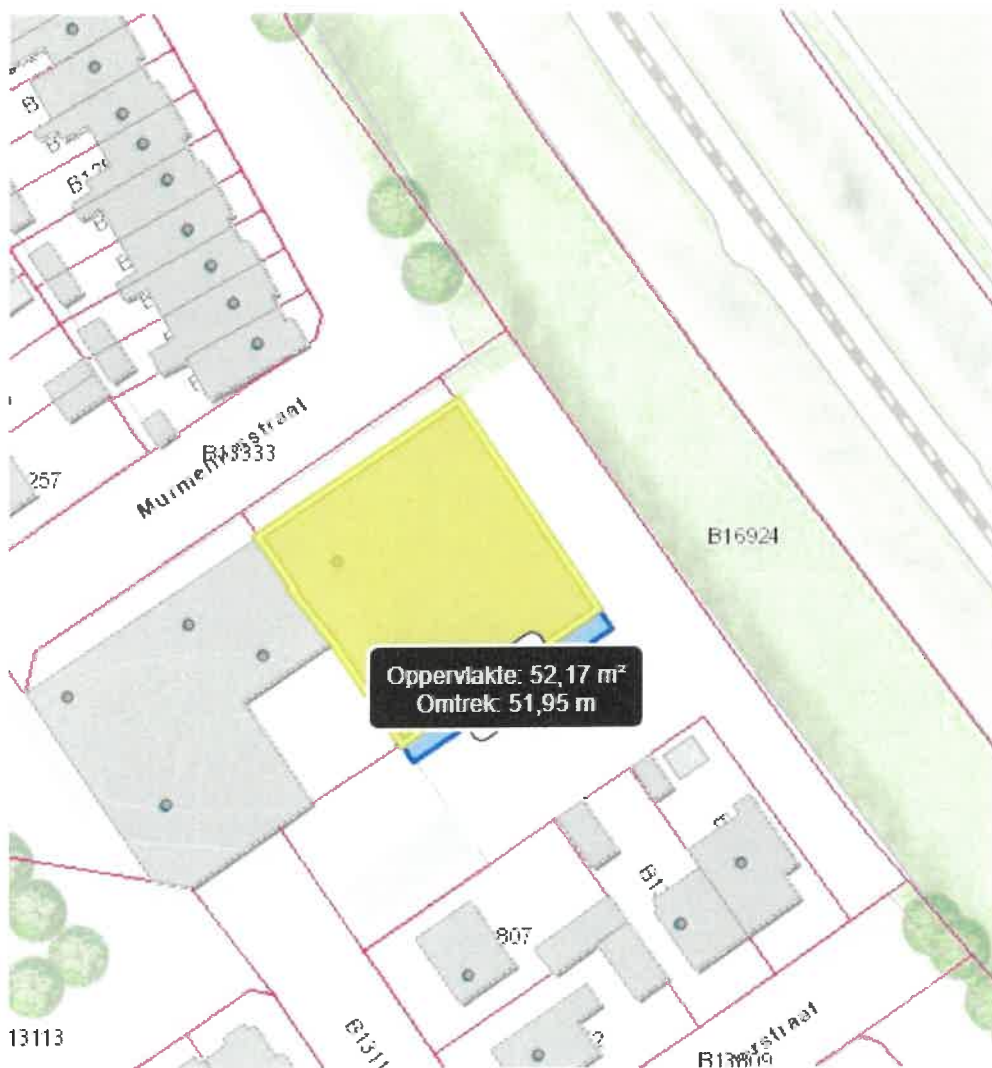


3

Addendum bij AOK met kenmerk : 219170-2023
20240213- deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit

Bijlage 2

bij addendum d.d. 12-02-2024 Grondoverdracht Mummelliusstraat
Bij AOK met kenmerk 219170-2023



Afbeelding: In blauwe kleur is de strook grond weergegeven die door gemeente Deventer wordt verkocht aan Van Pijkeren.

Aangepaste grondtransactie:

Grondtransacties	Opp. (m2)	€ /m2	Totaal
Van Gemeente naar Van Pijkeren	52	€ 336	€ 17.472
Van Van Pijkeren naar Gemeente	0	€ 336	€ 0

Gemeente aan Van Pijkeren, ca 52 m2 voor het bedrag van € 336,00 euro per m2.
Totaal bedrag ca. € 17.472,60
Het perceel wordt kadastraal nagemeten; aantal m2 en koopsom kan licht afwijken.

Paraaf gemeente

Paraaf exploitant

BESLUIT

VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 Deventer

Nr. 2024-52

Deventer, 12 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gezien het mogelijk maken van de bouw van 8 nieuwe woningen in het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 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 8 woningen gelegen in het stedelijk gebied, die door middel van het vaststellen van het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 mogelijk gemaakt worden, een en ander in het kader van herstructurering;

Wegverkeerslawaaai:

- uit het akoestisch onderzoek 'Akoestisch onderzoek weg- en verkeerslawaaai Murmelliusstraat 4 Deventer' (Ancoor, versie 25136 versie 1.2 d.d.27 juni 2023) blijkt dat de hoogst optredende geluidsbelasting op gevels vanwege de gezoneerde wegen en de niet-gezoneerde wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden;
- de hoogst optredende gecumuleerde geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op gezoneerde en niet-gezoneerde wegen in de omgeving van het plangebied op de gevels, die voor de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat is berekend, 50 dB bedraagt.
 - o Zonder reductie van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder op enkele plaatsen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde met maximaal 2 dB. Dit getypeerd wordt als een redelijk rustige tot onrustige omgeving (geluidsklasse 0 -1).
 - o Met reductie van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder is sprake van een redelijk rustige omgeving.
 - o door het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen aan de gevels een binnenwaarde van 33 dB geborgd is.
- geen nader onderzoek dan wel maatregelen met betrekking tot wegverkeerslawaaai nodig zijn.

Railverkeerslawaaai:

- uit het akoestisch onderzoek 'Akoestisch onderzoek weg- en verkeerslawaaai Murmelliusstraat 4 Deventer' (Ancoor, versie 25136 versie 1.2 d.d.27 juni 2023) blijkt dat de hoogste optredende geluidsbelasting op de gevels vanwege het railverkeer op het traject Deventer – Zwolle ter plaatse van vrijwel alle gevels de voorkeursgrenswaarden van 55 dB overschrijdt;
- hogere waarden van 56 tot 67 dB zijn benodigd voor alle in het plan begrepen woningen, een en ander zoals aangeduid in figuur 1, met dien verstande dat;
- op de naar de spoorweg gekeerde zijde op de 1^e en 2^e verdieping de geluidbelasting 69 dB bedraagt, wat hoger is dan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 68 dB, zodat deze als dove gevel dient te worden uitgevoerd;
- op de onderste bouwlaag van de naar de spoorwegzijde gekeerde gevel bedraagt de geluidbelasting 67 dB, door toepassing van:
 - o de maatregel van het aanbouwen van bijgebouwen met een minimale hoogte van 2,50 meter en door
 - o de realisatie van een scherm met een minimale hoogte van 2,5 meter, hetgeen lager is dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB;
- het is op grond van onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te beperken niet mogelijk gebleken om behalve netgenoemde maatregelen nog andere maatregelen treffen,

hetzij aan de bron of tussen de bron en ontvanger, omdat dit stuit op stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële bezwaren;

Industrielawaai spoorwegemplacement:

- uit het akoestisch onderzoek 'Akoestisch onderzoek weg- en verkeerslawaai Mummelliusstraat 4 Deventer' (Ancoor, versie 25136, versie 1.2. d.d. 27 juni 2023) blijkt tevens dat er geen sprake is van geluidsbelasting op de gevels vanwege industrielawaai;
- industrielawaai vormt geen aanleiding voor het nemen van extra maatregelen;

Cumulatief:

- de cumulatieve geluidbelasting L_{cum} bedraagt tussen de 44 en 64 dB;
- 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 geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit, in de vorm van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

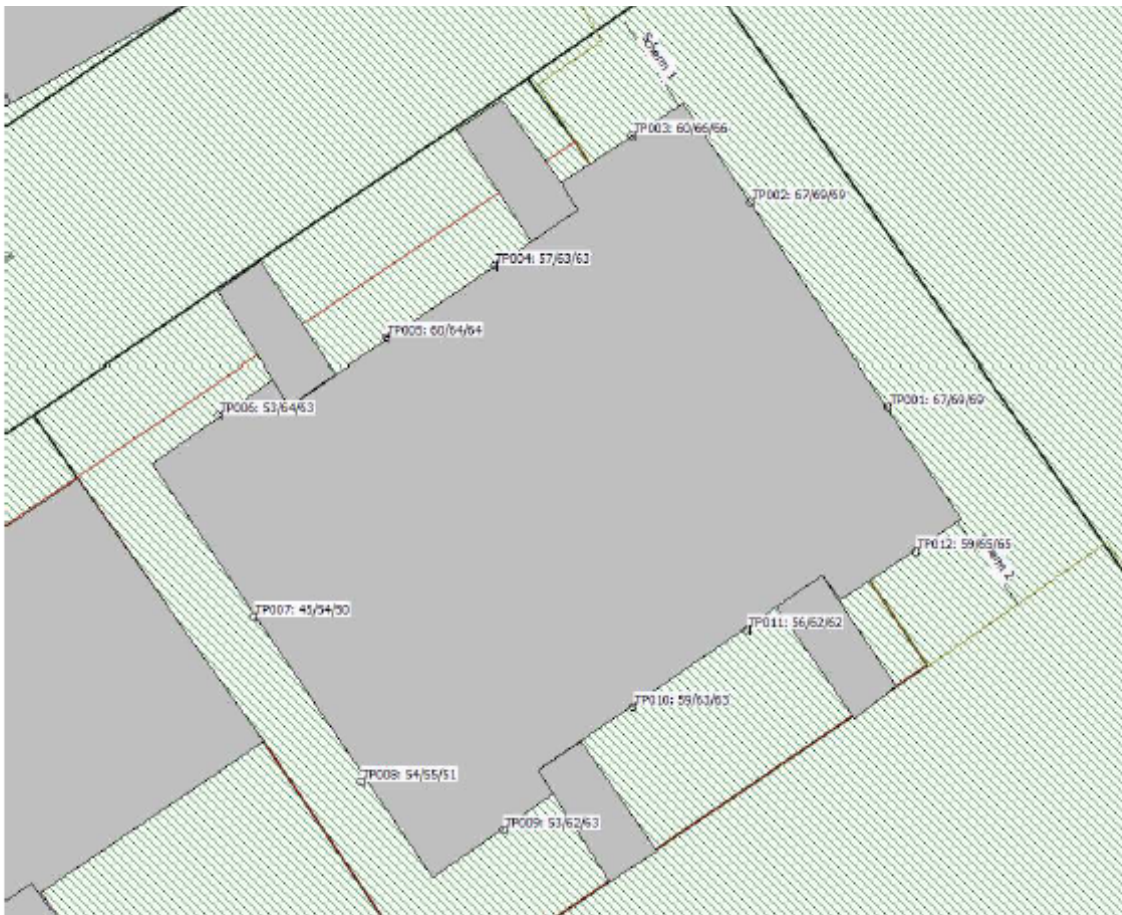
gelet op de bij dit besluit behorende motivering,

BESLUITEN

- een hogere waarde te verlenen voor de geluidsbelasting ten gevolge van het railwegverkeer op de spoorweg Deventer – Zwolle, voor de gevels van 8 woningen, van 56 tot 67 dB (inclusief 5 dB aftrek ingevolge artikel 110g Wgh), onder voorwaarde dat
 - o de maatregelen van aangebouwde bergingen met een minimale hoogte van 2,5 meter en een geluidsscherm met een minimale hoogte van 2,5 meter worden gebouwd en in stand worden gehouden, een en ander zoals weergegeven in dat onderzoek en hieronder;
- dat een dove gevel dient te worden toegepast op de naar de spoorweg Deventer-Zwolle gekeerde gevels, voor zover gelegen op de 1^e en 2^e verdieping, een en ander zoals weergegeven in dat onderzoek en hieronder.

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

Figuur 1. geluidbelasting gevels vanwege spoorweg



OPM. 60/64/64 = optredende geluidbelastingen op respectievelijk begane grond/1^e verdieping/2^e verdieping.

Figuur 2. Cumulatieve geluidbelasting tabel

Code	Omschrijving	H (m)	Wegverkeer		Railverkeer		Cumulatie L _{cum}
			L _{VL}	L* _{VL}	L _{RL}	L* _{RL}	
TP001_A	Toetspunt 001	1,5	31,2	31,2	67,2	62,4	62
TP001_B	Toetspunt 001	4,5	32,7	32,7	68,6	63,8	64
TP001_C	Toetspunt 001	7,5	31,8	31,8	68,6	63,8	64
TP002_A	Toetspunt 002	1,5	31,2	31,2	67,3	62,5	63
TP002_B	Toetspunt 002	4,5	32,7	32,7	68,7	63,9	64
TP002_C	Toetspunt 002	7,5	31,6	31,6	68,7	63,9	64
TP003_A	Toetspunt 003	1,5	46,0	46,0	60,4	56,0	56
TP003_B	Toetspunt 003	4,5	46,0	46,0	66,1	61,4	62
TP003_C	Toetspunt 003	7,5	46,8	46,8	65,8	61,1	61
TP004_A	Toetspunt 004	1,5	48,6	48,6	57,0	52,8	54
TP004_B	Toetspunt 004	4,5	47,9	47,9	62,8	58,3	59
TP004_C	Toetspunt 004	7,5	48,0	48,0	62,8	58,3	59
TP005_A	Toetspunt 005	1,5	48,5	48,5	60,2	55,8	57
TP005_B	Toetspunt 005	4,5	48,1	48,1	63,6	59,0	59
TP005_C	Toetspunt 005	7,5	48,1	48,1	63,6	59,0	59
TP006_A	Toetspunt 006	1,5	49,9	49,9	52,5	48,5	52
TP006_B	Toetspunt 006	4,5	49,1	49,1	63,6	59,0	59
TP006_C	Toetspunt 006	7,5	48,9	48,9	63,4	58,8	59
TP007_A	Toetspunt 007	1,5	41,3	41,3	44,9	41,3	44
TP007_B	Toetspunt 007	4,5	42,5	42,5	54,2	50,1	51
TP007_C	Toetspunt 007	7,5	43,6	43,6	49,7	45,8	48
TP008_A	Toetspunt 008	1,5	39,6	39,6	53,6	49,5	50
TP008_B	Toetspunt 008	4,5	41,7	41,7	55,4	51,2	52
TP008_C	Toetspunt 008	7,5	42,5	42,5	50,9	47,0	48
TP009_A	Toetspunt 009	1,5	39,7	39,7	53,4	49,3	50
TP009_B	Toetspunt 009	4,5	39,2	39,2	62,5	58,0	58
TP009_C	Toetspunt 009	7,5	39,7	39,7	62,9	58,4	58
TP010_A	Toetspunt 010	1,5	34,1	34,1	58,8	54,5	54
TP010_B	Toetspunt 010	4,5	37,6	37,6	62,8	58,3	58
TP010_C	Toetspunt 010	7,5	38,2	38,2	63,2	58,6	59
TP011_A	Toetspunt 011	1,5	34,1	34,1	55,7	51,5	52
TP011_B	Toetspunt 011	4,5	39,0	39,0	61,8	57,3	57
TP011_C	Toetspunt 011	7,5	40,1	40,1	62,0	57,5	58
TP012_A	Toetspunt 012	1,5	33,7	33,7	59,1	54,7	55
TP012_B	Toetspunt 012	4,5	37,3	37,3	64,9	60,3	60
TP012_C	Toetspunt 012	7,5	38,1	38,1	65,0	60,4	60

MOTIVERING BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

1 Aanvraag

Burgemeester en wethouders zijn voornemens te besluiten tot het vaststellen van het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Murmelliusstraat 4 in Deventer. Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 8 grondgebonden rug-aan-rugwoningen. Het betreft de sloop en nieuwbouw van woningen in het kader van stadsvernieuwing.

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 is na publicatie op de Deventer website en via de Staatscourant tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn kon een ieder zienswijzen op het ontwerpbesluit kenbaar maken.

3 Motivering

Wegverkeerslawaai

De meest dicht bij het plangebied gelegen weg waarop de Wet geluidhinder van toepassing is, is:

- Zwolseweg.

Vanuit het wegverkeer is de hoogste geluidbelasting op de geprojecteerde woningen overal lager dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB (incl. 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh).

Railverkeerslawaai

De spoorweg Deventer – Zwolle is gelegen langs het plangebied.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De geluidsbelasting vanwege het railverkeer op bijna alle gevels van de woningen hoger is dan de voorkeurswaarde van 55 dB;
- Ter plaatse van de naar de spoorweg gekeerde gevel wordt op de 1^e en 2^e verdieping ook de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 68 dB met maximaal 1 dB overschreden, waarvoor geen ontheffing mogelijk is. Om hier toch wonen mogelijk te maken, is het noodzakelijk om de betreffende gevels als “dove gevel” uit te voeren. In de planregels van het bestemmingsplan zijn realisatie en instandhouding hiervan geborgd.
- Op andere geveldelen en op overige gevels 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 andere raildempers en schermen) getroffen. Verdere bronmaatregelen zijn niet realistisch. In dit geval staat het gebouw relatief dicht op de spoorlijn zodat extra afscherming van de woonlagen met een scherm langs de spoorlijn ook niet goed mogelijk is. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat om het geluid in het plangebied overal terug te brengen naar 55 dB een geluidsscherm nodig zou zijn van 230 meter lengte en 6 meter hoogte, waarbij is opgemerkt dat de bouw vanwege de hoogteverschillen door taluds niet goed mogelijk is. De dimensionering van het scherm zou buitenproportioneel moeten zijn en de daarmee gepaard gaande kosten zouden meer dan een miljoen euro bedragen, wat niet door het plan gedragen kan worden. Bovendien is dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook niet wenselijk.

Conclusie

Eventuele maatregelen om overal in het plangebied de voorkeurswaarde van 55 dB te bewerkstelligen, blijken te stuiten op bezwaren van organisatorische, verkeerskundige en stedenbouwkundige (geluidsscherm) 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 architect heeft een ontwerp gemaakt met een beoogde indeling als rug-aan-rugwoningen. Dit type woning is bijzonder specifiek en komt tegemoet aan een dringende woonbehoefte voor een doelgroep waarin in de gemeente Deventer nog niet is voorzien. Aangezien er per woning maar één gevel met licht en lucht is, is het niet mogelijk om geluidgevoelige ruimten in het geheel niet aan die gevel te situeren.

Per woning is sprake van een buitenruimte op de begane grondlaag, voor de woning. Om de geluidbelasting ter plaatse van de terrassen te reduceren, zijn uitbouwen aan de voorgevel voorzien met een hoogte van 2,5 meter, als integraal onderdeel van het ontwerp. Aan de spoorwegzijde is voorzien in een aangebouwd geluidsscherm met een minimale hoogte van 2,5 meter. Op die wijze wordt de geluidbelasting ter plaatse van de terrassen gereduceerd tot ca. 59 dB tot 55 dB op zithoogte, wat de streefwaarde van 55 dB (geluidluw) nadert.

De omgevingskwaliteit wordt voor het overige getypeerd als onrustig tot zeer onrustig. Dit is de bovengrens waarvoor een ontheffing kan worden verleend. Met voldoende gevelisolatie is de binnenwaarde van de woningen overal terug te brengen tot 33 dB of minder.

Ontheffingscriteria

Burgemeester en wethouders zullen van deze ten hoogste 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 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 railverkeerslawaai te hoog wordt belast. De verblijfsruimten zijn, gelet op de specifieke woningbouwcategorie rug-aan-rug-woningen, tevens gesitueerd aan de gevels waar de hoogste geluidbelasting optreedt. Vanwege volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige redenen is het in dit geval niet mogelijk om aan die voorwaarden te voldoen. Vanwege de dringende behoefte aan dit woningtype in Deventer kan hiervan worden afgeweken.

De buitenruimten zijn wel zo veel mogelijk afgeschermd van de geluidbron door toepassing van een geluidsscherm aan de spoorwegzijde van ten minste 2,50 meter hoogte en door de situering van de integraal ontworpen aanbouwen voor de voorgevel, waarmee ter plaatse van de terrassen bij 6 van de 8 woningen sprake is van een geluidluwe buitenruimte op zithoogte en bij de overige 2 woningen die waarde wordt benaderd.

Aangezien er per woning maar één gevel is, is het niet mogelijk om geluidgevoelige ruimten in het geheel niet aan die gevel te situeren. De naar de spoorweg gekeerde gevel dient op de 1^e en 2^e verdieping als dove gevel te worden uitgevoerd. Voor de overige gevels in het plan geldt dat hiervoor een hogere waarde wordt aangevraagd, tot een maximum van 67 dB. Voor de binnenruimten kan met voldoende gevelisolatie worden voorzien in een binnenwaarde van ten hoogste 33 dB, mede door de motorische ventilatiemogelijkheden. Op deze wijze is voorzien in alle mogelijke, reëel te treffen, maatregelen voor dit plan. Bovendien is er geen sprake van een hoge geluidbelasting van een andere bron (zoals bijvoorbeeld wegverkeer).

De gemeente Deventer zegt hierover "Hier een acceptabel woon- en leefklimaat 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.

Hogere grenswaarden vanwege de geluidsbelasting van het railverkeer kunnen verleend worden tot de waarden die zijn vermeld in het akoestisch rapport en in de bijlage van onderhavig besluit.

4 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft samen met het ontwerp Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 ter inzage gelegen van 30 november 2023 tot 10 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 ontwerp Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw038-VG01>

Van Pijkeren Woningbouw B.V.

14 0570
telefoon

gemeente@deventer.nl
e-mail

Z2023-00009972
ons kenmerk

21_0389
uw kenmerk

13 november 2023
datum

contactpersoon

Omgevingsvergunning verlenen regulier
onderwerp

Geachte

U heeft op 25 september 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 8 woningen aan Murmelliusstraat 4, 7412EM Deventer (kadastrale aanduiding Deventer, sectie B, nr. 16069). In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit. U ontvangt dit ontwerpbesluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl. Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen wordt vanaf 14 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze.

Voor 25 januari 2024 kunt u maar ook anderen een zienswijze indienen

U en anderen hebben de mogelijkheid om hun mening te geven. Een zienswijze moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, postbus 5000, 7400 GC Deventer. Een zienswijze indienen kan ook digitaal via www.deventer.nl/zienswijze. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00007925 noemen?

Meld sloopwerkzaamheden

Wanneer er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via www.omgevingsloket.nl. In ieder bouwwerk die voor 1994 is gebouwd of verbouwd kan asbest aanwezig zijn. Bij verbouw en/of sloopwerkzaamheden aan zo'n bouwwerk moet altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Openbare grond gebruiken

Gaat u bouwen, slopen of onderhoud plegen aan uw pand? En wilt u de stoep of een groenstrook gebruiken voor containers, steigers, hekken of loodsen? Of wilt u een (bouw)kraan plaatsen op de openbare weg? Doe dan eerst een melding ingebruikname openbare grond. U hoort van ons of u de grond mag gebruiken en onder welke voorwaarden. Soms moet eerst een verkeersbesluit worden genomen voordat u een container, hekwerk of bouwkraan tijdelijk op de straat mag zetten. Kijk voor meer informatie op www.deventer.nl/gemeenteground.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met telefoonnummer 14 0570. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00009972 noemen?

Voor vragen over de uitvoering van het project kunt u contact opnemen met de toezichthouder telefoonnummer 14 0570. Meld dan het zaaknummer Z2023-00010348.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Deventer,

teammanager Ondernemen & Vergunningen

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2023-00009972 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
2.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
3.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
4.	Mechanische graafwerkzaamheden	<p>Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.</p> <p>Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.</p>
5.	Vrijgekomen grond op eigen terrein	Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
6.	Vrijgekomen grond afvoeren	Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de bodemkwaliteit: https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2016-05-24). Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx . In het Besluit bodemkwaliteit staat hoe u de grond moet wegbrengen.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none">- Toezichthouder:- E-mail: gemeente@deventer.nl- Telefoon: 14 0570- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00010348.
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	<p>Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn.</p> <ul style="list-style-type: none">- Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.- Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding.- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.

3. Uitzetten
- Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van:
- de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein
 - het straatpeil
 - het bouwpeil.
- Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.
4. Meldingen
- Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden):
- Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit)
 - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)
 - Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"> - Toezichthouder: - E-mail: gemeente@deventer.nl - Telefoon: 14 0570 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00010348.
2.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"> - Toezichthouder: - E-mail: gemeente@deventer.nl - Telefoon: 14 0570 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00010348.
2.	Detailtering van de bouwconstructie	21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).
3.	Constructiegegevens	Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren. U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven. Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 2 november 2023 hebben wij u tot en met 30 november 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 8 november 2023 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

De coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening is van toepassing

Ten behoeve van de bouw van de 8 woningen is het ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4. Op 10 mei 2023 heeft de gemeenteraad het coördinatiebesluit Murmelliusstraat 4 genomen. U heeft gevraagd van de coördinatieregeling van afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening gebruik te maken.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure

Op grond van artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van de besluiten afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Door het toepassen van de coördinatieregeling wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

De omgevingsvergunning moet getoetst worden aan het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4'.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt vanwege het coördinatiebesluit niet getoetst aan het op dit moment geldende bestemmingsplan. Door toepassing van de coördinatieregeling is een afwijking van het vigerende bestemmingsplan niet nodig.

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 tot en met 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet.

Voor de omgevingsvergunning activiteit bouw geldt een uitgestelde inwerkingtreding

Dit heeft te maken met de verontreiniging in de grond. U leest hierover meer in bijlage 3.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit

- het bouwen van een bouwwerk

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen
- Artikel 3.30 e.v. Wro, coördinatieregeling

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4'

Uw project voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de welstandscoördinator op 17 oktober 2023.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit. Uit een oogpunt van constructieve veiligheid zijn voorschriften aan de vergunning verbonden.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in de gemeentelijke verordening.

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

'Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat aan dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2023-00009972 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	25 september 2023	Aanvraagformulier	D2023-00145107
2.	25 september 2023	Tekening Bladnr. DO-40 Principedetails - bij aanvraag	D2023-00145098
3.	25 september 2023	Tekening Bladnr. DO-80 Rioleringsplan - bij aanvraag	D2023-00145099
4.	7 november 2023	(Nagekomen 07-11-2023) Tekening bouwplaatsinrichting	D2023-00164555
5.	7 november 2023	(Nagekomen 07-11-2023) Tekening DO-01-30 Situatie, plattegronden, gevels en doorsneden	D2023-00164556
6.	25 september 2023	Rapport - Bouwbesluit toetsing projectnummer 21_0389 bladnr. DO-90 - bij aanvraag	D2023-00145100
7.	25 september 2023	Rapport - Bouwbesluit toetsing woning 4a projectnummer 21_0389 - bij aanvraag	D2023-00145101
8.	25 september 2023	Rapport - MPG berekening bouwdeel woning 4a projectnummer 21_0389 - bij aanvraag	D2023-00145102
9.	25 september 2023	Rapport - MPG berekening bouwdeel woning 4b projectnummer 21_0389 - bij aanvraag	D2023-00145103
10.	25 september 2023	Beplantingsplan Murmelliusstraat - bij aanvraag	D2023-00145104
11.	7 november 2023	(Nagekomen 07-11-2023) Sloop- en bouwveiligheidsplan	D2023-00164557
12.	25 september 2023	Rapport - Statische berekening projectnummer 23.757-155 versie 01 - bij aanvraag	D2023-00166256

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling Chw-bestemmingsplan Murmelliusstraat 4
Voorstelnummer 2024-52
Raadstafel d.d. Pm
Raadsvergadering Pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,
nummer 2024-52

BESLUIT

	het Crisis- en herstelwet-bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 vast te stellen;
	de uitgangspunten voor beeldkwaliteit, zoals beschreven in paragraaf 3.4 van de toelichting van het Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4 als toetsingskader voor welstand 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,

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

J.P. Wassens

R. König