

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan "Manegelocatie en Schrijversweg 2"

### Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 5-12-2023

Notanummer : 2023-820

Datum : 5-12-2023

Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,

Bijlage(n) : Link naar digitaal ontwerp bestemmingsplan.docx, Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2.docx, Ontwerpbesluit hogere grenswaarde Manegelocatie Oerdijk Schalkhaar en Schrijversweg 2 Deventer.docx

### Parafering

<li>21-11-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>21-11-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 22-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 23-11-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

B & W d.d.: 5-12-2023

### Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2'
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2'
3. In te stemmen met het ontwerp besluit hogere grenswaarde voor de manegelocatie en de Schrijversweg 2
4. De programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling te mandateren om het besluit hogere grenswaarde vast te stellen, als op het ontwerp daarvan geen zienswijzen worden ingediend
5. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp raadsbesluit 'Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2', en de ontwerp besluiten hogere grenswaarde, voor de manegelocatie en de Schrijversweg 2, te publiceren en voor zes weken ter inzage te leggen

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

### Inleiding

In het kader van de ontwikkeling van de wijk Douwelerleide in Schalkhaar heeft de gemeente enige jaren geleden de naastgelegen manege aan de Oerdijk te Schalkhaar aangekocht. De manegegebouwen zijn gesloopt en het terrein ligt sindsdien braak. Het terrein is verkocht aan een initiatiefnemer die hier een woning en een kindcentrum (centrum voor kindgerichte behandelingen) wil ontwikkelen.

Aangezien de manegelocatie (net) is gelegen in het buitengebied, is op ontwikkelingen op dat perceel de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Dit betekent dat ontwikkelingsruimte moet worden gecompenseerd met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Om deze reden wordt het agrarisch bedrijf aan de Schrijversweg 2 te Deventer beëindigd en wordt daar landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op de manegelocatie vinden landschappelijke verbeteringen plaats, met name door het aangrenzende bos aan te helen. In ruil voor het herstel, behoud en verbetering van de karakteristieke waarden wordt de boerderij aan de Schrijversweg 2 gesplitst in drie wooneenheden.

De ontwikkeling op beide genoemde locaties past niet in het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de genoemde, samenhangende ontwikkelingen.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de voormalige manegelocatie aan de Oerdijk te Schalkhaar en de Schrijversweg 2 te Deventer, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- \* het slopen van voormalige agrarische bebouwing,
- \* het herstellen en verbeteren van landschappelijke en cultuurhistorische waarden,
- \* het realiseren van een kindcentrum en
- \* het realiseren van drie nieuwe woningen in bestaande en nieuwe bebouwing,

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

### **Kader**

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de overeenkomst met betrekking tot het verkopen van de voormalige manegelocatie aan de Oerdijk te Schalkhaar (nota 2023-654).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P415-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

### **Betrokken partijen en participatie**

Tijdens de voorbereiding van de plannen heeft initiatiefnemer de afstemming gezocht met direct omwonenden van beide locaties en de betrokken de waterschappen. Hierbij is niets gebleken van bezwaren tegen de plannen. Voor de ontwikkeling van de manegelocatie heeft het waterschap uitgangspunten meegegeven, deze zullen bij de verdere uitwerking worden meegenomen. Ook de provincie heeft met de plannen ingestemd.

### **Toelichting op participatiebeleid**

## Argumenten voor en tegen

Besluitpunten 1 en 2: Ontwerp bestemmingsplan en ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan

In het kader van de ontwikkeling van de wijk Douwelerleide in Schalkhaar heeft de gemeente enige jaren geleden de naastgelegen manege aan de Oerdijk te Schalkhaar aangekocht. De manegegebouwen zijn gesloopt en het terrein ligt sindsdien braak. Het terrein is verkocht aan een initiatiefnemer die hier een woning en een kindcentrum (centrum voor kindgerichte behandelingen) wil ontwikkelen.

Aangezien de manegelocatie (net) is gelegen in het buitengebied, is op ontwikkelingen op dat perceel de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Dit betekent dat ontwikkelingsruimte moet worden gecompenseerd met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Om deze reden wordt het agrarisch bedrijf aan de Schrijversweg 2 te Deventer beëindigd en wordt daar landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op de manegelocatie vinden landschappelijke verbeteringen plaats, met name door het aangrenzende bos aan te helen. In ruil voor het herstel, behoud en verbetering van de karakteristieke waarden wordt de boerderij aan de Schrijversweg 2 gesplitst in drie wooneenheden.

De ontwikkeling op beide genoemde locaties past niet in het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de genoemde, samenhangende ontwikkelingen.

### KGO-balans

De balans van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving voor deze ontwikkelingen kan als volgt worden opgemaakt.

De volgende ontwikkelingsruimte wordt gevraagd:

#### Manegelocatie:

- \* \* Woning van 1.120 m<sup>3</sup> met inpandige berging en van buiten toegankelijke kelder van 160 m<sup>3</sup> (woonbestemming);
- \* Kindcentrum van 750 m<sup>3</sup> met bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> (maatschappelijke bestemming);
- \* Beide gelegen op ruim perceel net buiten het dorp Schalkhaar, de ruimtelijke impact is daarom beperkt.

#### Schrijversweg 2:

- \* \* Woonbestemming en splitsen van de boerderij in drie wooneenheden, met elk 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouw.

Ter compensatie worden de volgende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit gedaan:

- \* \* Landschappelijke inpassing van beide locaties;
- \* Sloop van ca. 1.540 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing (incl. verzwaarde weging vanwege asbestdaken);
- \* Herstel, behoud en verbetering van de karakteristieke waarden van de boerderij aan de Schrijversweg;
- \* Natuurbestemming voor de delen van het bestaande en aan te helen bos aan de Oerdijk, voor zover die in het plangebied vallen;
- \* Investering in de sociaal-maatschappelijke kwaliteit door een voorziening voor de gezondheid en het welzijn van kinderen;
- \* Mogelijkheid om een eventuele woonwijk (woningbouwopgave) ten noorden van

de manegelocatie geheel of deels te ontsluiten via de strook grond tussen de Douwelerleide en de manegelocatie.

#### Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing van beide locaties is te zien als basisinspanning. Daarbij wordt de locatie Schrijversweg 2 landschappelijk ingepast als traditioneel agrarisch erf, aangezien deze locatie altijd een agrarisch erf is geweest. Hierbij is de karakteristieke boerderij te zien als belangrijkste gebouw op het erf, en zijn andere gebouwen op het erf daaraan ondergeschikt. De verdere erfinrichting draagt hieraan bij.

Op de manegelocatie is echter nooit sprake geweest van een traditioneel agrarisch erf. Het perceel was lange tijd een weiland en is eind jaren '60 in ontwikkeling genomen voor een manege. In eerste instantie was er sprake van één rijhal, later werd er een tweede gebouw gerealiseerd en werden (ten koste van het naastgelegen bos) buitenbakken gerealiseerd. Gezien deze geschiedenis wordt de locatie niet ingericht als traditioneel agrarisch erf. In plaats daarvan krijgt het een meer eigentijdse landschappelijke invulling.

#### Splitsen boerderij Schrijversweg 2

Om de karakteristieke waarden van de boerderij aan de Schrijversweg 2 te herstellen, behouden en verbeteren, kan de boerderij gesplitst worden in meerdere wooneenheden. Gezien de omvang van de boerderij is er in dit geval aanleiding om te splitsen in drie wooneenheden. Elke woning krijgt beschikking over een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Twee van deze bijgebouwen worden gecombineerd tot een gezamenlijk bijgebouw.

#### Reservering voor ontsluitingsweg langs manegelocatie

In verband met de eventuele mogelijkheid om in het gebied ten noorden van de manegelocatie een nieuwe woonwijk te realiseren, is een deel van de manegelocatie niet verkocht. Het betreft een strook van ca. 15 m breed langs de Douwelerleide. Vooralsnog zal deze strook dienen als ontsluiting voor de nieuwe woning en het kindcentrum op de manegelocatie, maar de strook kan in de toekomst ook dienen als ontsluiting voor een eventuele nieuwe woonwijk.

#### Milieuaspecten

Uit bodemonderzoek is gebleken dat er ter plaatse van de Schrijversweg 2 sprake is van bodemverontreiniging als gevolg van asbest. Dit moet gesaneerd worden om de grond geschikt te maken voor het toekomstige gebruik als woningen en tuin. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die ertoe strekt dat deze sanering plaatsvindt alvorens de woningen in gebruik mogen worden genomen.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsnorm (als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Oerdijk) op de gevel van het kindcentrum met 1 dB wordt overschreden. Om dit te ondervangen wordt op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde (van 49 dB) vastgesteld. Belangrijke overweging hierbij is dat het weliswaar gaat om een gebouw waar regelmatig kinderen zullen verblijven, maar dat dit niet steeds dezelfde kinderen zijn en de aanwezige kinderen er waarschijnlijk ook niet langer zullen verblijven dan voor hun behandeling nodig is (kortdurende behandeling zonder verblijf).

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsnorm (als gevolg van het wegverkeerslawaai van de A1) op de gevel van de boerderij aan de Schrijversweg 2 met 5 dB wordt overschreden. Om dit te ondervangen wordt op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde (van 53 dB) vastgesteld. Hiermee is uit

oogpunt van geluid nog sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de Schrijversweg 2. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat er in de bestaande situatie al sprake is van één woning en dat er slechts twee woningen bij komen (waaronder in de van de A1 afgekeerde deel van de boerderij).

Voor het overige zijn er uit oogpunt van milieu geen bezwaren tegen de plannen.

#### Natuur en ecologie

Ter uitvoering van de motie Natuurinclusief Bouwen zijn er in het bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om voor het realiseren van nieuwe woningen en het kindcentrum maatregelen ter bevordering van de natuur te treffen.

Ten behoeve van de ontwikkelingen zijn natuurtoetsen opgesteld, deze zijn door de stadsecoloog goedgekeurd. De natuurtoets voor de manegelocatie gaf geen aanleiding tot nader onderzoek. Naar aanleiding van de natuurtoets voor de Schrijversweg 2 is nader onderzoek gedaan naar de kerkuil, de huismus, kleine marterachtigen en vleermuizen. Van de aanwezigheid van deze soorten is niets gebleken.

#### Overig

Uit oogpunt van overige aspecten zijn er geen bezwaren tegen de plannen.

#### Besluitpunten 3 en 4: Ontwerp besluit hogere grenswaarde en mandatering vaststelling

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsnorm (als gevolg van het wegverkeerslawaaï van de Oerdijk) op de gevel van het kindcentrum met 1 dB wordt overschreden. Om dit te ondervangen wordt op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde (van 49 dB) vastgesteld. Belangrijke overweging hierbij is dat het weliswaar gaat om een gebouw waar regelmatig kinderen zullen verblijven, maar dat dit niet steeds dezelfde kinderen zijn en de aanwezige kinderen er waarschijnlijk ook niet langer zullen verblijven dan voor hun behandeling nodig is (kortdurende behandeling zonder verblijf).

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsnorm (als gevolg van het wegverkeerslawaaï van de A1) op de gevel van de boerderij aan de Schrijversweg 2 met 5 dB wordt overschreden. Om dit te ondervangen wordt op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde (van 53 dB) vastgesteld. Hiermee is uit oogpunt van geluid nog sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de Schrijversweg 2. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat er in de bestaande situatie al sprake is van één woning en dat er slechts twee woningen bij komen (waaronder in de van de A1 afgekeerde deel van de boerderij).

Als er geen zienswijzen op het ontwerp besluit hogere grenswaarde wordt ingediend, is de programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling gemandateerd om het besluit vast te stellen. Dit dient te gebeuren voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

#### **Financiële consequenties en dekking**

De besluiten hebben geen financiële consequenties voor de begroting 2023-2024 van de gemeente Deventer.

#### Manegelocatie:

De plankosten voor de Manegelocatie zijn begroot binnen de door de raad



vastgestelde grondexploitatie "Wijtenhorst en Douweler Leide".

Dekking vindt daarbij plaats vanuit de te verkopen grondpositie.

Schrijversweg 2:

De kosten voor opstelling en uitvoering van het bestemmingsplan worden verrekend, en daarmee gedekt, met de initiatiefnemer.

Dit is vastgelegd in de koopovereenkomst (collegebesluit 18-07-2023, notanummer 2023-654, overeenkomst getekend 12-09-2023) tussen Gemeente Deventer en de initiatiefnemer.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Nadat uw college heeft besloten wordt de initiatiefnemer geïnformeerd en kan de nota openbaar gemaakt worden. Daarna wordt het ontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeentebled en op de gemeentelijke website.

### **Aanpak en uitvoering**

Het ontwerp vaststellingsbesluit, het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp besluiten hogere grenswaarde worden gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze op het plan en op de hogere grenswaarden indienen.

Na afloop van de inzagetermijn wordt het bestemmingsplan, samen met eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. De hogere grenswaarden worden voorafgaand door of in mandaat namens het college vastgesteld.

## ONTWERP RAADSBESLUIT

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2  
**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 -pm-.

### BESLUIT

-	het bestemmingsplan Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2 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 anderszins verzekerd is;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2		
<b>Agendapunt</b>		<b>Portef.houder:</b>	
<b>Voorstelnummer:</b>	[xxxxxx]	<b>BenW-besluit d.d.:</b>	pm
<b>Team:</b>	PRO		

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

- het bestemmingsplan Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2 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 anderszins verzekerd is;

### Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan " Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2" vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

### Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de voormalige manegelocatie aan de Oerdijk te Schalkhaar en de Schrijversweg 2 te Deventer, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- het slopen van voormalige agrarische bebouwing,
- het herstellen en verbeteren van landschappelijke en cultuurhistorische waarden,
- het realiseren van een kindcentrum en
- het realiseren van drie nieuwe woningen in bestaande en nieuwe bebouwing,

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de overeenkomst met betrekking tot het verkopen van de voormalige manegelocatie aan de Oerdijk te Schalkhaar (nota 2023-654).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P415-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### Besluitpunt 1: vaststellen bestemmingsplan " Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2"

In het kader van de ontwikkeling van de wijk Douwelerleide in Schalkhaar heeft de gemeente enige jaren geleden de naastgelegen manege aan de Oerdijk te Schalkhaar aangekocht. De manegegebouwen zijn gesloopt en het terrein ligt sindsdien braak. Het terrein is verkocht aan een initiatiefnemer die hier een woning en een kindcentrum (centrum voor kindgerichte behandelingen) wil ontwikkelen.

Aangezien de manegelocatie (net) is gelegen in het buitengebied, is op ontwikkelingen op dat perceel de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Dit betekent dat ontwikkelingsruimte moet worden gecompenseerd met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Om deze reden wordt het agrarisch bedrijf aan de Schrijversweg 2 te Deventer beëindigd en



## ONTWERP RAADSVOORSTEL

wordt daar landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op de manegelocatie vinden landschappelijke verbeteringen plaats, met name door het aangrenzende bos aan te helen. In ruil voor het herstel, behoud en verbetering van de karakteristieke waarden wordt de boerderij aan de Schrijversweg 2 gesplitst in drie wooneenheden.

De ontwikkeling op beide genoemde locaties past niet in het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de genoemde, samenhangende ontwikkelingen.

### *KGO-balans*

De balans van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving voor deze ontwikkelingen kan als volgt worden opgemaakt.

De volgende ontwikkelingsruimte wordt gevraagd:

### Manegelocatie:

- Woning van 1.120 m<sup>3</sup> met inpandige berging en van buiten toegankelijke kelder van 160 m<sup>3</sup> (woonbestemming);
- Kindcentrum van 750 m<sup>3</sup> met bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> (maatschappelijke bestemming);
- Beide gelegen op ruim perceel net buiten het dorp Schalkhaar, de ruimtelijke impact is daarom beperkt.

### Schrijversweg 2:

- Woonbestemming en splitsen van de boerderij in drie wooneenheden, met elk 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouw.

Ter compensatie worden de volgende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit gedaan:

- Landschappelijke inpassing van beide locaties;
- Sloop van ca. 1.540 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing (incl. verzwaarde weging vanwege asbestdaken);
- Herstel, behoud en verbetering van de karakteristieke waarden van de boerderij aan de Schrijversweg;
- Natuurbestemming voor de delen van het bestaande en aan te helen bos aan de Oerdijk, voor zover die in het plangebied vallen;
- Investering in de sociaal-maatschappelijke kwaliteit door een voorziening voor de gezondheid en het welzijn van kinderen;
- Mogelijkheid om een eventuele woonwijk (woningbouwopgave) ten noorden van de manegelocatie geheel of deels te ontsluiten via de strook grond tussen de Douwelerleide en de manegelocatie.

### *Landschappelijke inpassing*

Landschappelijke inpassing van beide locaties is te zien als basisinspanning. Daarbij wordt de locatie Schrijversweg 2 landschappelijk ingepast als traditioneel agrarisch erf, aangezien deze locatie altijd een agrarisch erf is geweest. Hierbij is de karakteristieke boerderij te zien als belangrijkste gebouw op het erf, en zijn andere gebouwen op het erf daaraan ondergeschikt. De verdere erfinrichting draagt hieraan bij.

Op de manegelocatie is echter nooit sprake geweest van een traditioneel agrarisch erf. Het perceel was lange tijd een weiland en is eind jaren '60 in ontwikkeling genomen voor een manege. In eerste instantie was er sprake van één rijhal, later werd er een tweede gebouw gerealiseerd en werden (ten koste van het naastgelegen bos) buitenbakken gerealiseerd. Gezien deze geschiedenis wordt de locatie niet ingericht als traditioneel agrarisch erf. In plaats daarvan krijgt het een meer eigentijdse landschappelijke invulling.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

### *Splitsen boerderij Schrijversweg 2*

Om de karakteristieke waarden van de boerderij aan de Schrijversweg 2 te herstellen, behouden en verbeteren, kan de boerderij gesplitst worden in meerdere wooneenheden. Gezien de omvang van de boerderij is er in dit geval aanleiding om te splitsen in drie wooneenheden. Elke woning krijgt beschikking over een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Twee van deze bijgebouwen worden gecombineerd tot een gezamenlijk bijgebouw.

### *Reservering voor ontsluitingsweg langs manegelocatie*

In verband met de eventuele mogelijkheid om in het gebied ten noorden van de manegelocatie een nieuwe woonwijk te realiseren, is een deel van de manegelocatie niet verkocht. Het betreft een strook van ca. 15 m breed langs de Douwelerleide. Vooralsnog zal deze strook dienen als ontsluiting voor de nieuwe woning en het kindcentrum op de manegelocatie, maar de strook kan in de toekomst ook dienen als ontsluiting voor een eventuele nieuwe woonwijk.

### *Milieuaspecten*

Uit bodemonderzoek is gebleken dat er ter plaatse van de Schrijversweg 2 sprake is van bodemverontreiniging als gevolg van asbest. Dit moet gesaneerd worden om de grond geschikt te maken voor het toekomstige gebruik als woningen en tuin. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die ertoe strekt dat deze sanering plaatsvindt alvorens de woningen in gebruik mogen worden genomen.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsnorm (als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Oerdijk) op de gevel van het kindcentrum met 1 dB wordt overschreden. Om dit te ondervangen wordt op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde (van 49 dB) vastgesteld. Belangrijke overweging hierbij is dat het weliswaar gaat om een gebouw waar regelmatig kinderen zullen verblijven, maar dat dit niet steeds dezelfde kinderen zijn en de aanwezige kinderen er waarschijnlijk ook niet langer zullen verblijven dan voor hun behandeling nodig is (kortdurende behandeling zonder verblijf).

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidnorm (als gevolg van het wegverkeerslawaai van de A1) op de gevel van de boerderij aan de Schrijversweg 2 met 5 dB wordt overschreden. Om dit te ondervangen wordt op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde (van 53 dB) vastgesteld. Hiermee is uit oogpunt van geluid nog sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de Schrijversweg 2. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat er in de bestaande situatie al sprake is van één woning en dat er slechts twee woningen bij komen (waaronder in de van de A1 afgekeerde deel van de boerderij).

Voor het overige zijn er uit oogpunt van milieu geen bezwaren tegen de plannen.

### *Natuur en ecologie*

Ter uitvoering van de motie Natuurinclusief Bouwen zijn er in het bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om voor het realiseren van nieuwe woningen en het kindcentrum maatregelen ter bevordering van de natuur te treffen.

Ten behoeve van de ontwikkelingen zijn natuurtoetsen opgesteld, deze zijn door de stadsecoloog goedgekeurd. De natuurtoets voor de manegelocatie gaf geen aanleiding tot nader onderzoek. Naar aanleiding van de natuurtoets voor de Schrijversweg 2 is nader onderzoek gedaan naar de kerkuil, de huismus, kleine marterachtigen en vleermuizen. Van de aanwezigheid van deze soorten is niets gebleken.

### *Overig*

Uit oogpunt van overige aspecten zijn er geen bezwaren tegen de plannen.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

### Besluitpunt 2: geen exploitatieplan

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).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een koopovereenkomst afgesloten met betrekking tot de manegelocatie. De gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling zijn in de grondprijs verdisconteerd. Hierdoor draagt de initiatiefnemer indirect de kosten voor de bestemmingsplanprocedure, eventuele planschade en alle overige kosten.

Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

### **Ketenpartners/ participatie**

Tijdens de voorbereiding van de plannen heeft initiatiefnemer de afstemming gezocht met direct omwonenden van beide locaties en de betrokken waterschappen. Hierbij is niets gebleken van bezwaren tegen de plannen. Ook de provincie heeft met de plannen ingestemd.

### **Financiële consequenties**

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een koopovereenkomst afgesloten met betrekking tot de manegelocatie. De gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling zijn in de grondprijs verdisconteerd. Hierdoor draagt de initiatiefnemer indirect de kosten voor de bestemmingsplanprocedure, eventuele planschade en alle overige kosten.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- bekendmaken van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

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

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

J.P. Wassens

R.C. König

### **Bijlagen**

1. bestemmingsplan Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2 (toelichting, regels, verbeelding)

# ONTWERPBESLUIT

## VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDE

### bestemmingsplan 'Manegelocatie Oerdijk Schalkhaar en Schrijversweg 2'

Nr. xxx

Deventer, xxxxx

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gezien het mogelijk maken van een woning en een kindcentrum aan de Oerdijk ongenummerd, ten oosten van nr. 81a, te Schalkhaar, en drie woningen aan de Schrijversweg 2 te Deventer, in het bestemmingsplan 'Manegelocatie Oerdijk Schalkhaar en Schrijversweg 2';

Gelet op artikelen 82, 83, 85 en 110a van de Wet geluidhinder en artikelen 3.1 en 3.2 van het Besluit geluidhinder;

Overwegende dat

- Het gaat om het realiseren van woningen en een kindcentrum gelegen in het buitengebied, die door middel van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Manegelocatie Oerdijk Schalkhaar en Schrijversweg 2' mogelijk gemaakt worden;
- Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai "Oerdijk 81a, Schalkhaar" van 27 juni 2023 blijkt dat de hoogste optredende geluidsbelasting, vanwege het wegverkeer op de Oerdijk (gedeelte met maximumsnelheid 60 km/u), op de gevel van het kindcentrum 49 dB bedraagt (incl. correctie conform artikel 110g Wgh) en daarmee de voorkeurgrenswaarden van 48 dB overschrijdt;
- Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai "Schrijversweg 2, Deventer" van 15 maart 2023 blijkt dat de hoogste optredende geluidsbelasting, vanwege het wegverkeer op de autosnelweg A1, op de gevel van het woongebouw 53 dB bedraagt (incl. correctie conform artikel 110g Wgh) en daarmee de voorkeurgrenswaarden van 48 dB overschrijdt;
- Overeenkomstig het gemeentelijk beleid is geconstateerd dat de toepassing van bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting op het kindcentrum en de nieuwe woningen terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde op bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige/landschappelijke en financiële aard stuit;
- Het woongebouw aan de Schrijversweg 2 te Deventer een bestaande agrarische bedrijfswoning is, die in de huidige situatie ook al geluidbelasting ondervindt;
- Overeenkomstig artikel 85 van de Wet geluidhinder, gelezen in samenhang met artikel 3.2 van het Besluit geluidhinder, een hogere grenswaarde van worden vastgesteld vanwege verkeerslawaai dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB, met dien verstande dat deze waarde voor nieuw te bouwen andere geluidgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan 53 dB in buitenstedelijk gebied;
- Overeenkomstig artikel 83 van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld vanwege wegverkeerslawaai dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB, met dien verstande dat deze waarde voor de nieuw te bouwen woningen niet hoger mag zijn dan 53 dB in buitenstedelijk gebied;
- Het maximaal toegestane binnenniveau in de geluidsgevoelige ruimten van het kindcentrum en de woningen de wettelijke waarden 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 **wel/geen** zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit;

Gelet op de bij dit besluit behorende motivering,

**BESLUITEN**

- Een hogere waarde voor de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Oerdijk (gedeelte met maximumsnelheid 60 km/u) vast te stellen, voor het kindcentrum aan de Oerdijk ongenummerd zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Manegelocatie Oerdijk Schalkhaar en Schrijversweg 2', voor de gevels ter plaatse van toetspunt 9 opgenomen in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï "Oerdijk 81a, Schalkhaar";
- Een hogere waarde voor de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de autosnelweg A1 vast te stellen, voor de woningen aan de Schrijversweg 2 te Deventer zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Manegelocatie Oerdijk Schalkhaar en Schrijversweg 2', voor de gevels ter plaatse van de toetspunten 3 en 4 opgenomen in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï "Schrijversweg 2, Deventer".

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

S.D.A. Luijmes

# MOTIVERING BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

## 1 Aanvraag

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om het bestemmingsplan 'Manegelocatie Oerdijk Schalkhaar en Schrijversweg 2' in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de locatie van de voormalige manege aan de Oerdijk te Schalkhaar een woning en een kindcentrum op te richten, en verder om het agrarisch bedrijf aan de Schrijversweg 2 te Deventer te beëindigen en in de boerderij drie woningen te realiseren.

## 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

#### *Woningen*

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 op de gevel (voorkeurgrenswaarde), vanwege de weg, 48 dB bedraagt. In artikel 83 is opgenomen dat voor nog niet geprojecteerde woningen in buitenstedelijk gebied voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting een hogere waarde kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de 53 dB niet te boven mag gaan.

#### *Andere geluidsgevoelige gebouwen*

Voor andere geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg geldt (op grond van artikel 3.1 van het Besluit geluidhinder) eveneens dat de binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevel (voorkeurgrenswaarde), vanwege de weg, 48 dB bedraagt. Bij andere geluidsgevoelige gebouwen in buitenstedelijk gebied kan een hogere grenswaarde van maximaal 58 dB worden vastgesteld (artikel 3.2 van het Besluit geluidhinder).

### 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.

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

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

## 3 Motivering

### Wegverkeerslawaa

Nabij de twee delen van het plangebied (manegelocatie Oerdijk Schalkhaar en de Schrijversweg 2 te Deventer) zijn wegen gelegen waarop de Wet geluidhinder van toepassing is:

- De Oerdijk te Schalkhaar, het gedeelte buiten de bebouwde kom waar een maximumsnelheid van 60 km/u geldt;
- De autosnelweg A1, waar tussen 6.00 u en 19.00 u een maximumsnelheid van 100 km/u geldt en tussen 19.00 u en 6.00 u een maximumsnelheid van 120 km/u.

Vanuit het wegverkeer op de Oerdijk is de hoogste geluidbelasting op het geprojecteerde kindcentrum 49 dB (incl. 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh en artikel 3.4 lid 1, aanhef en onder d, van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012). Vanuit deze weg wordt dan ook de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai overschreden. De grenswaarde van 58 dB voor wegverkeerslawaai wordt op geen enkel punt overschreden.

Vanuit het wegverkeer op de A1 is de hoogste geluidbelasting op de geprojecteerde woningen aan de Schrijversweg 2 te Deventer 53 dB (incl. 4 dB correctie conform artikel 110g Wgh en artikel 3.4 lid 1, aanhef en onder b, van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012). Vanuit deze weg wordt dan ook de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai overschreden. De grenswaarde van 53 dB voor wegverkeerslawaai wordt op geen enkel punt overschreden.

### Bronmaatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen

#### *Stil wegdek*

##### **A1**

De A1 is recentelijk gereconstrueerd en is daarbij voorzien van tweelaags Zeer Open Asfalt Beton (ZOAB). Dit wegdektype heeft reeds een reducerende werking van -4,9 dB. Het is niet reëel voor de ontwikkeling van drie woningen in een bestaande boerderij een nog stiller type wegdek aan te brengen. De gemeente heeft dit ook niet in zijn macht, aangezien het Rijk de beheerder is van de A1.

#### **Oerdijk**

De Oerdijk is uitgevoerd met referentiewegdek. Hoewel een stiller wegdek denkbaar is en de overschrijding van 1 dB op de gevel van het kindcentrum daarmee weggenomen zou kunnen worden, is het niet reëel om enkel voor deze ontwikkeling het wegdek aan te passen. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat er weliswaar kinderen zullen verblijven in het kindcentrum, maar dat dit niet steeds dezelfde kinderen zijn en de kinderen ook slechts zo lang aanwezig zullen zijn als hun therapie of behandeling in een van de praktijkruimten duurt (kortdurend zonder verblijf). Onder deze omstandigheden is het niet reëel om voor een overschrijding van 1 dB het wegdek aan te passen.

#### *Verlagen van de rijnsnelheid*

##### **A1**

De A1 heeft een nationale doorstroomfunctie en is ook als zodanig ingericht. Het (plaatselijk) verlagen van de maximale rijnsnelheid stuit vanwege de doorstroomfunctie op bezwaren van verkeerskundige aard.

#### **Oerdijk**

De Oerdijk kruist ter hoogte van de voormalige manegelocatie de grens van de bebouwde kom. Op deze grens van de bebouwde kom is sprake van een wegversmalling met een drempel. Binnen de bebouwde kom geldt op de Oerdijk een maximumsnelheid van 30 km/u (hierop is de Wet geluidhinder niet van toepassing), daarbuiten geldt op de Oerdijk een maximumsnelheid van 60 km/u.

Op de grens van de bebouwde kom is sprake van een wegversmalling met een drempel, waardoor het verkeer regelmatig moet wachten tot tegemoetkomende verkeer gepasseerd is. Verkeer dat de bebouwde kom nadert zal daardoor meestal geen 60 km/u rijden en regelmatig voor de wegversmalling met drempel tot stilstand komen. Het is niet reëel de rijnsnelheid te verlagen, aangezien deze in de praktijk vaak al lager is dan toegestaan.

#### *Verlagen van de verkeersintensiteit*

##### **A1**

Zoals eerder gesteld heeft de A1 een nationale doorstroomfunctie. Het is niet mogelijk om de verkeersstromen om te leiden via andere nabijgelegen wegen. Het verlagen van de verkeersintensiteit is vanuit verkeerkundig oogpunt dan ook geen reële optie.

## **Oerdijk**

De inrichting van de Oerdijk ter hoogte van de voormalige manegelocatie (zie onder Verlagen van de rijsnelheid) en verder naar het oosten toe is zodanig dat doorgaand verkeer daarmee ontmoedigd wordt (relatief smalle weg met verkeersdrempels). Doorgaand verkeer richting Schalkhaar wordt geacht via de Spanjaardsdijk te rijden. De inrichting van de Oerdijk brengt met zich mee dat een verdere verlaging van de verkeersintensiteit tot een nagenoeg ongebruikte weg zou leiden. Dit is geen reële oplossing om een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 1 dB weg te nemen.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat, voor zover de bronmaatregelen nog niet toegepast zijn, de genoemde bronmaatregelen stuiten op bezwaren van verkeerskundige, technische en praktische aard.

### Overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting terug te dringen

#### *Afschermdende bebouwing*

Het toepassen van afschermdende bebouwing stuit op bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke en mogelijk financiële aard. Er is in de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet geen ruimte voor niet-gevoelige bebouwing op deze plaats. Deze overdrachtsmaatregel wordt daarom niet als reële mogelijkheid beschouwd.

#### *Geluidschermen*

Schermen zouden technisch gezien geplaatst kunnen worden. Voor de manegelocatie geldt dat het plaatsen van schermen tussen het kindcentrum en de Oerdijk op stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren stuit. Voor de Schrijversweg 2 geldt dat schermen vlak langs de A1 minder ingrijpend zijn in het landschap, maar een zodanige lengte moeten hebben dat de benodigde investering niet in verhouding staat tot de ontwikkeling. Het plaatsen van schermen vlak bij de Schrijversweg 2 is minder duur, maar landschappelijk niet wenselijk. Ook niet in het licht van het aanzicht van de karakteristieke boerderij aan de Schrijversweg 2.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de genoemde overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard.

### Maatregelen bij de woning

#### *Dove gevel*

## **Manegelocatie**

Hoewel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, bedraagt deze overschrijding slechts 1 dB. Het toepassen van een dove gevel is derhalve niet vereist, het blijft mogelijk om het vereiste binnenniveau te halen.

## **Schrijversweg 2**

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden tot de maximaal vast te stellen hogere waarde van 53 dB. Gezien het beperkte aantal woningen en de karakteristieke waarden van de boerderij waarin de woningen gerealiseerd worden, wordt afgezien van de eis om de gevels doof uit te voeren.

### Hogere grenswaarden

Voor het kindcentrum aan de Oerdijk ongenummerd te Schalkhaar en de woningen aan de Schrijversweg 2 te Deventer zijn hogere grenswaarden nodig. Conform het hogere grenswaardenbeleid verlenen burgemeester en wethouders alleen hogere grenswaarden indien aan bepaalde voorwaarden voldaan wordt.

In deze situatie wordt aan de volgende voorwaarden voldaan dat het kindcentrum en de woningen:

- Ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing;
- Door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen;
- Zijn genomen in een dorps- of stadsvernieuwingsplan.

Het kindcentrum en de woningen worden opgericht in het kader van de herstructurering (gedeeltelijke sloop en herbouw) van twee bestaande (bouw)locaties in het buitengebied. De locaties worden



getransformeerd, waarbij de huidige c.q. voormalige functie formeel wordt beëindigd en vervangen door een nieuwe functie.

Tevens is in het hogere grenswaardenbeleid opgenomen dat burgemeester en wethouders in beginsel alleen een hogere waarde dan 53 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zullen vaststellen, indien 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.

Gezien de situering van het kindcentrum en de woningen is het redelijkerwijs mogelijk om op deze locatie hieraan te voldoen. Het geluid komt van één bron. Bij de ontwikkeling van het kindcentrum en de woningen zal uiteraard rekening gehouden worden met het wettelijk toegestane geluidniveau binnen de woningen.

#### **4 Zienswijzen**

PM

#### **5 Conclusie**

De hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld.

Link naar digitaal ontwerp bestemmingsplan:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P415-OW01>