

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerpbestemmingsplan incl. beeldkwaliteitsplan

Chw Tjoenerstraat ong. De Rielertuin

Intern ook bekend als 'Shita-flat terrein'

### Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 8-11-2022

Notanummer : 2022-878

Datum : 8-11-2022

Programma : 05-Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,

Bijlage(n) : [2022-10-26] Besluit hogere grenswaarde Rielertuin.docx, Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. De Rielertuin\_Bijlagen bij regels\_Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan-gecomprimeerd (1).pdf, Link naar digitale versie van het Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong de Rielertuin.docx, ontwerp raadsbesluit vaststelling Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. De Rielertuin.docx

### Parafering

<li>03-11-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>02-11-2022:

Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling</li><li>31-10-2022:

Wethouder</li><li>02-11-2022: Wethouder</li>

### Agendering

\* 03-11-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

\* 02-11-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

9-11-2022

B & W d.d.: 8-11-2022

### Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp Crisis-en herstelwetbestemmingsplan (Chw) 'Tjoenerstraat ong. De Rielertuin' met bijbehorende documenten
2. in te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling Chw bestemmingsplan 'Tjoenerstraat ong. De Rielertuin'
3. In te stemmen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden 'Chw Tjoenerstraat ong. De Rielertuin'
4. In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit, zoals beschreven in Bijlage 1 'Herontwikkeling Shitaterrein - richtlijnen voor ruimte en beeldkwaliteit' van het Chw bestemmingsplan 'Tjoenerstraat ong. De Rielertuin', als toetsingskader voor de Plan Advies Raad (PAR)
5. In te stemmen met het afzien van het vaststellen van een ontwerp exploitatieplan

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

In januari 2021 heeft de gemeenteraad het ontwikkelperspectief voor de Shita-locatie vastgesteld. De locatie is gelegen aan de rand van de wijk

Voorstad-Oost in de nabijheid van de fiets- en voetgangerstunnel onder de Henry Dunantlaan. De ontwikkeling van de Shita-locatie vormt de afronding van de herstructurering Voorstad-Oost. De Shita-locatie omvat twee deelgebieden namelijk het Shita-terrein en de voormalige speeltuinlocatie.

Voor het Shita-terrein is in de zomer van 2021 een uitvraagprocedure doorlopen. Ontwikkelaars konden op basis van het ontwikkelperspectief een schetsplan indienen voorzien van een financiële bieding (in een gesloten envelop). Zes partijen dienden een ontvankelijk schetsplan en bieding in. Allereerst zijn de schetsen getoetst aan de inhoudelijke kaders uit het ontwikkelperspectief (biedboek). Vervolgens konden omwonenden digitaal een stem uitbrengen. Na de inhoudelijke toetsing en bewonersstemmen zijn tot slot de enveloppen geopend. Conform deze beoordelingssystematiek is het winnende voorstel ingediend door Hegeman Ontwikkeling B.V. Het voorliggende bouwplan bestaat uit 12 appartementen, 3 tussenwoningen, 5 geschakelde woningen en 1 vrijstaande woning (allen koop).

Na voorlopige gunning is in december 2021 een koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Hegeman. Vervolgens heeft Hegeman het schetsplan uitgewerkt tot een stedenbouwkundig DO. Tevens is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De volgende stap in het proces is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt het project juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Naast het ontwerpbestemmingsplan wordt tevens een beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Het beeldkwaliteitsplan bevat locatie-specifieke welstandscriteria en vormt daarmee het toetsingskader voor de Plan Advies Raad (PAR).

Op 1 november 2022 heeft uw college het benodigde mer-besluit genomen, waarmee is bepaald dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

het juridisch-planologisch mogelijk maken van 21 nieuwe woningen in de Rielertuin (voormalig Shita-terrein).

### **Kader**

- \* Wet ruimtelijke ordening,
- \* Algemene wet bestuursrecht,
- \* Crisis- en herstelwet,
- \* Ontwikkelperspectief Shita-locatie (raadsbesluit januari 2021)
- \* Koopovereenkomst 'De Rielertuin' over herstructurering Voorstad Oost Shita-terrein Noord definitief 30 november 2021
- \* Grondexploitatie Shita-locatie (raadsbesluit januari 2022)

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw034.Ow01 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**

De direct omwonenden van het plangebied zijn verenigd in een klankbordgroep en betrokken geweest bij de totstandkoming van ontwikkelperspectief en biedboek. Daarnaast hebben omwonenden de kans gekregen een stem uit te brengen op basis

van de ingediende plannen (zie inleiding).

De ontwerpbesluiten worden nu gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt hierbij in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de provincie Overijssel. Beide stemmen in met het plan voor de De Rielertuin. De Omgevingsdienst IJsselland heeft als bevoegd gezag over de milieuonderzoeken geadviseerd. De adviezen zijn verwerkt in het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken.

## **Argumenten voor en tegen**

### **1.1 & 2.1: De extra woningen dragen bij aan de woningbouwopgave**

Zoals in de inleiding is toegelicht, past het plan met maximaal 21 nieuwe woningen niet binnen het geldende bestemmingsplan. De locatie maakt onderdeel uit van de herstructurering van Voorstad Oost. Met het realiseren van 21 woningen wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van Deventer. Het is wenselijk het plan te realiseren. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw college wordt dan ook verzocht in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp raadsbesluit.

De gemeentelijke ecoloog heeft ingestemd met de resultaten van het in een eerder stadium uitgevoerde ecologische onderzoek. Het gebied is niet kansrijk voor vleermuizen en daarom zijn de onderzoeksresultaten nog geldig. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **3.1: De hogere grenswaarden kunnen worden verleend**

De benodigde hogere grenswaarden (Hgw) vanwege een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting op de woningen door wegverkeer kunnen worden verleend.

Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor geluidsbelasting op de woningen door wegverkeer op de Henry Dunantlaan en de Nico Bolkesteinlaan wordt overschreden. De hoogste vast te stellen waarde bedraagt 63 dB. Het verlagen van de geluidbelasting door bron- of overdrachtsmaatregelen is niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt. Het vaststellen van een Hgw op grond van de Wet geluidhinder is wel mogelijk. De Hgw kunnen worden verleend.

Het ontwerpbesluit Hgw zal tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

### **4.1: Uitgangspunten beeldkwaliteit zijn afgestemd met Plan Advies Raad (PAR)**

De voor deze locatie geldende uitgangspunten voor beeldkwaliteit zijn tot stand gekomen door afstemming met gemeentelijke adviseurs en de PAR. Hierbij is samen opgetrokken met de nabij gelegen voormalige Speeltuinlocatie die ook in ontwikkeling wordt genomen, zodat de op te richten gebouwen een uniforme uitstraling hebben en passend zijn binnen de bestaande omringende stedelijke structuur.

### **5.1 Kostenverhaal is verzekerd via koopovereenkomst**

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een koopovereenkomst gesloten. Hierin zijn bovendien specifieke afspraken gemaakt over het wijzigen van het bestemmingsplan. Conform de koopovereenkomst is het kostenverhaal verzekerd en

is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In deze overeenkomst is eveneens het planschaderisico bij de initiatiefnemer neergelegd. 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 kosten op een andere manier is verzekerd.

### **Financiële consequenties en dekking**

In januari 2022 is door de gemeenteraad voor de Shita-locatie een grondexploitatie vastgesteld. De grondexploitatie vormt het financieel kader voor de ontwikkeling.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden. Omwonenden worden geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan door de ontwikkelaar via een informatiebijeenkomst en via de algemene wijze van publiceren van bestemmingsplannen.

### **Aanpak en uitvoering**

- \* Na de instemming met het ontwerp bestemmingsplan en het besluit HGW, worden deze gezamenlijk gepubliceerd en voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd.
- \* In deze 6 weken kan een ieder zijn of haar zienswijze(n) indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan en het besluit HGW.
- \* Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een reactienota zienswijzen. De reactienota wordt samen met het (eventueel aangepaste) bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.
- \* Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens 6 weken ter inzage. In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- \* Na afloop van de beroepstermijn, treedt het bestemmingsplan in werking en vormt het plan het nieuwe toetsingskader voor vergunningaanvragen voor deze locatie.

## BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. De Rielertuin

Zaak Nr. 2022-878  
Deventer, 8 november 2022

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gezien het realiseren van 21 nieuwe woningen;

gelet op artikel 83 en 110a van de Wet Geluidhinder;  
overwegende dat:

- het gaat om het realiseren van 21 nieuwe woningen aan de Tjoenerstraat in Deventer;
- uit het akoestisch onderzoek (Soundforce One B.V., Dev202202 versie 1.4, 7 oktober 2022) blijkt dat de hoogste optredende geluidsbelasting op de nieuwe gevels vanwege het wegverkeer van de Henry Dunantlaan maximaal 63 dB bedraagt en daarmee de voorkeurgrenswaarden van 48 dB overschrijdt;
- uit het akoestisch onderzoek (Soundforce One B.V., Dev202202 versie 1.4, 7 oktober 2022) blijkt dat de hoogste optredende geluidsbelasting op de nieuwe gevels vanwege het wegverkeer van de Nico Bolkesteinlaan maximaal 49 dB bedraagt en daarmee de voorkeurgrenswaarden van 48 dB overschrijdt;
- toepassing van bron- of overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting op de woningen terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde op bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard stuit;
- overeenkomstig artikel 83 Wet geluidhinder een hogere grenswaarde dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB kan worden vastgesteld vanwege wegverkeerslawaaai voor nieuwe woningen in stedelijk gebied, met dien verstande deze waarde niet hoger mag wordengesteld dan 63 dB;
- het maximaal toegestane binnen niveau in de geluidsgevoelige ruimten van de woningen de wettelijke waarden niet mag overschrijden;

gelet op de bij dit besluit behorende motivering,

### BESLUITEN

1. een hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen ten gevolge van het wegverkeer op de Henry Dunantlaan vast te stellen;
2. een hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen ten gevolge van het wegverkeer op de Nico Bolkesteinlaan vast te stellen;

een en ander zoals weergegeven op figuur 1 opgenomen bij de in dit besluit behorende motivering.

Burgemeester en wethouders van Deventer, namens hen,

programmamanager Ruimtelijke ontwikkeling,

H. Bottenberg

**MOTIVERING BESLUIT VASTSTELLING HOGERE  
GRENSWAARDEN Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. De  
Rielertuin**

## Inhoud

1.	Aanvraag .....	3
2.	Wettelijk kader .....	3
3.	Onderzoeksresultaten en motivering .....	4
4.	Hogere grenswaarden .....	5
5.	Zienswijzen .....	6
6.	Conclusie .....	6

## 1. Aanvraag

Burgemeester en wethouders zijn voornemens het Chw ontwerpbestemmingsplan Tjoenerstraat ong. De Rielertuin ter inzage te leggen. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van 12 koopappartementen, 3 grondgebonden tussenwoningen, 2 geschakelde woningen, 1 vrijstaande woning en 3 geschakelde (senioren)woningen juridisch-planologisch mogelijk. Het plan is bekend onder de naam 'Rielertuin'.

In het kader van dit ontwerpbestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek (Soundforce One B.V., Dev202202 versie 1.4, 7 oktober 2022) blijkt dat de hoogste optredende geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen vanwege het wegverkeer op de Henry Dunantlaan 63 dB bedraagt en vanwege het wegverkeer op de Nico Bolkesteinlaan 49 dB bedraagt. Daarmee wordt de voorkeurgrenswaarde van 48 dB overschreden. Omdat maatregelen gericht op het terugdringen van de geluidsbelasting niet toereikend zijn, dient op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde te worden verleend.

## 2. Wettelijk kader

### 2.1 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. Voor zowel geluidsgevoelige gebouwen zoals woningen en voor geluidsgevoelige terreinen zijn bepalingen opgenomen die gelden binnen de zones voor wegverkeer, spoorwegverkeer en industrieterrein.

Bron	Voorkeurgrenswaarde	Hoogste waarde	Wettelijke basis
<b>Woningen in stedelijk gebied</b>			
Wegverkeerslawaaai	48 dB	63 dB	Art. 82 en art. 83 wet geluidhinder
Spoorweglawaaai	55 dB	68 dB	Art 4.9 en art 4.10 Besluitgeluidhinder
Industrielawaaai	50 dB(A)	55 dB(A)	Art. 44 en art. 59 Wet geluidhinder

### 2.2 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 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.

### 2.3 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 beleidsregelis vastgelegd onder welke voorwaarden van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting gebruik kan worden gemaakt.

In 1997 hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel voor een aantal gebieden binnen de gemeente Deventer een algemene ontheffing verleend tot 55 dB(A) LAeq. Conform de overgangsregels van de Wet geluidhinder met betrekking tot de dosismaat Lden komt 55 dB(A) LAeq overeen met 53 dB Lden. Praktisch gezien betekent deze gebiedsgerichte algemene ontheffing dat bij (planologisch) nieuwe situaties binnen de aangewezen gebieden er tot een geluidbelasting van 53 dB Lden (inclusief aftrek artikel 110g van de Wgh) er geen hogere grenswaardenbesluit genomen hoeft te worden.

Deze ontheffing is niet van toepassing op de Tjoenerstraat ong. De Rielertuin.

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 tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen op het ontwerpbesluit kenbaar maken.

Na vaststelling wordt het besluit hogere grenswaarde na gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze bekend heeft gemaakt, of kan aantonen dat hij niet in staat was een zienswijze in te dienen in beroep gaan tegen dit besluit.

### **3. Onderzoeksresultaten en motivering**

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk 61 nieuwe woningen te realiseren.

#### **3.1 Wegverkeerslawaaï**

##### **Algemeen**

Aan de Tjoenerstraat worden 21 nieuwe woningen gerealiseerd. De woningen liggen binnen de geluidszones van de: Henry Dunantlaan, Nico Bolkesteinlaan, de Rielierweg, Tjoenerstraat en de Gooierstraat.

##### **Woningen**

Soundforce One B.V. heeft een onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting van het wegverkeer op de woningen te onderzoeken, het railverkeerslawaaï Deventer-Zutphen en het industrielawaaï vanwege het Go Ahead Eagles stadion. Zie hiervoor de bijlagen bij het bestemmingsplan. Conclusie van dit onderzoek:

- de geluidbelasting door wegverkeer op de Henry Dunantlaan bedraagt ten hoogste 63 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh.
- de geluidbelasting door wegverkeer op de Nico Bolkesteinlaan bedraagt ten hoogste 49 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh.
- vanwege railverkeerslawaaï wordt overal aan de voorkeerswaarde van 55 dB voldaan.

De ten hoogst toelaatbare waarde van 63 dB wordt niet overschreden. De gemeente Deventer dient voor de woningen een hogere waarde vast te stellen van ten hoogste 63 dB door wegverkeer op de Henry Dunantlaan en 49 dB vanwege wegverkeer op de Nico Bolkesteinlaan.

#### **3.2 Maatregelen**

##### **Bronmaatregelen**

- Stilasfalt: De aanwezige wegdekverharding op de Henry Dunantlaan kan vervangen worden door een geluidarmer wegdek, bijvoorbeeld een dunne deklaag B. Dit geeft een zodanige geluidreductie dat op de waarneempunten de voorkeerswaarde van 48 dB nog steeds wordt overschreden.
- Als ervoor wordt gekozen om een dunne deklaag B aan te leggen dan dient het over een lengte van ongeveer 450 m te worden aangebracht. Op de kruisingen kan dit wegdektype niet worden toegepast wat nadelig is voor dit plan omdat het in de hoek van de kruising is gelegen. Uitgaande van € 50,00 per m<sup>2</sup> bedragen de kosten voor het vervangen van circa [(l x b) 110 x 20 m] 2.200 m<sup>2</sup> asfalt circa € 110.000,-. Een dergelijk maatregel zal waarschijnlijk niet uitvoerbaar zijn en zorgt ook voor een verhoging van de verkoopprijs van de woningen en is financieel gezien onaantrekkelijk.
- Conclusie: Geconcludeerd kan worden dat bronmaatregelen stuiten op bezwaren van financiële aard.



## Overdrachtsmaatregelen

### *Woningen:*

- Geluidschermen of geluidswal: Aangezien de bovengenoemde bronmaatregelen een beperkte geluidreductie behalen is aanvullend het effect van een overdrachtsmaatregel berekend. In de berekeningen is uitgegaan van de bestaande wegdektypen. Om op alle gevels van de woningen te voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB is een scherm nodig van 8 meter hoogte ten opzichte van lokaal maaiveld met een lengte van 100 m. Het scherm kan geen effectieve lengte krijgen omdat het plan aan de noordzijde grenst aan de inrit van een bestaande woning. Vanwege de hoogte van het appartementengebouw kan zelfs met dergelijke scherm niet op alle woningen voldaan worden aan de voorkeurswaarde. De totale kosten van dit niet absorberend scherm bedraagt minimaal €400.000,- (exclusief berekening van kosten voor fundering). Voor de realisatie van het plan zijn deze kosten financieel gezien niet doelmatig.
- Deze maatregel stuit op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard.
- Conclusie: Geconcludeerd kan worden dat de genoemde overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard.

## 4. Hogere grenswaarden

### *Woningen:*

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de voorkeursgrenswaarden op de gevels van woningen overschreden vanuit wegverkeerslawaaï (Henry Dunantlaan, Nico Bolkesteinlaan en de Rielerweg). Het toepassen van bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen of maatregelen bij de ontvanger stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. De hoogst toelaatbare waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Burgemeester en wethouders zullen alleen een hogere waarde dan 53 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting 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.

Als ontheffingscriterium geldt dat er sprake is van het opvullen van een open ruimte tussen bestaande bebouwing en dat de bebouwing wordt gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing. Gezien de situering van de woningen is het redelijkerwijs niet mogelijk om op deze locatie alle buiten- en verblijfsruimten aan de geluidsluwe zijde te situeren.

In elk geval moeten de nieuwe woningen voldoen aan de grenswaarde voor het binnenniveau zoals bepaald in het Bouwbesluit. Deze grenswaarde bedraagt 33 dB. De ontwikkelaar toont ten tijde van de omgevingsvergunning aan dat wordt voldaan aan deze grenswaarde.

Zonder die maatregelen bedraagt de gevelbelasting als gevolg van de Henry Dunantlaan, railverkeer en het stadion gecumuleerd maximaal 68 dB. In dat geval kan de realisatie alleen plaatsvinden als voor de woningen hogere waarden worden vastgesteld. Dit voldoet overigens aan het beleid van de gemeente Deventer. Het binnenniveau zal dan voldoen aan de 33 dB grenswaarde voor wegverkeer. Dat betekent dat een gevelwering van 35 dB nodig is. Voor de avondperiode geldt voor inrichtingslawaaï weliswaar een grenswaarde voor het binnenniveau van 30 dB(A) maar bedraagt de gevelbelasting maximaal 61 dB(A), waardoor een gevelwering van maximaal 31 dB(A) nodig zou zijn afhankelijk van de ligging van de woning en de woonlaag die het betreft. Een bouwakoestisch onderzoek zal moeten aantonen hoe hieraan voldaan gaat worden.

Hogere grenswaarde kunnen verleend worden tot de in onderstaande figuur weergegeven waarden. Weergegeven zijn de waarden van de Henry Dunantlaan, aangezien deze voor alle woningen hoger liggen dan die van de Nico Bolkesteinlaan. Zodoende zijn weergegeven de ten hoogste vast te stellen waarden.




Figuur 1: Gevelbelasting Henry Dunantlaan en de vast te stellen hogere waarden (indien hoger dan 48 dB)

## 5. Zienswijzen

Het ontwerpbesluit ligt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gedurende zes weken, tot **xx xx 2022**. In deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend tegen het voorgenomen besluit.

## 6. Conclusie

De hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld, zoals aangeduid in figuur 1.



# Herontwikkeling Shitaterrein

richtlijnen voor ruimte en beeldkwaliteit







---

datum  
22 08 2022

opdrachtgever  
Gemeente Deventer

projectnummer  
89800

# Inhoud

---

1.	Inleiding	6
2.	Plangebied	8
3.	Randvoorwaarden Stedenbouw & Landschap	14
4.	Beeldkwaliteitsregels Stedenbouw	16
5.	Beeldkwaliteitsregels Architectuur	22
6.	Natuurinclusief	26

# 1 Inleiding

Deze richtlijnen voor ruimte en beeldkwaliteit zijn opgesteld om handvaten te bieden aan beoordelende instanties bij de nieuwe ontwikkeling op het Shita-terrein. De locatie in de Deventer wijk Voorstad Oost, meer specifiek in de buurt Rielierweg-Oost, wordt herontwikkeld met woningbouw die past binnen het karakter van de wijk.

Het plangebied bestaat uit het gebied 'Shita-terrein' gelegen ten noorden van de Rielierweg, tussen Tjoenerstraat en Henri Dunantlaan. Het nieuwbouwplan dient aan te sluiten op het tuindorpachtige karakter van de wijk en de 70/80 jaren woonbebouwing aan de Henri Dunantlaan.

Voor deze ontwikkeling is in samenwerking met de gemeente een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de inpassing van de nieuwbouw. De kaart met stedenbouwkundige randvoorwaarden (d.d. 13-11-2020) welke is opgesteld door de gemeente ligt hieraan ten grondslag. In totaal worden er 21 wooneenheden gebouwd in een collectief woonpark.

De richtlijnen voor de Shita-locatie zijn opgesteld in aanvulling op de reguliere Beeldkwaliteitswijzer Voorstad Oost (d.d. september 2011) en de Welstandsnota. De ontwikkellocatie maakte destijds geen deel uit van de beeldkwaliteitswijzer. De stadsbouwmeester zal dit document als toetsingskader hanteren voor de Welstand.







Shita-terrein

## 2 Plangebied

---

### **Geschiedenis**

De wijk Voorstad ligt aan de noordzijde van het centrum. In 1951 verschijnt een plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele stad: het Uitbreidingsplan in Hoofdzaken. In dit plan is voor het eerst een ruwe versie van het Hanzetracé zichtbaar: een verbinding van de Amstellaan met de Ceintuurbaan via de noordrand van het Go-Aheadterrein en de Brinkgreverweg. Het definitieve tracé werd in de tweede helft van de jaren zestig bepaald. Het plan bood tevens ruimte voor de bouw van villa's aan de zuidkant van de weg.

Begin jaren zeventig wordt de weg (Henry Dunantlaan) aangelegd en worden villa-achtige woningen en de SHITA-flat voor studentenhuisvesting gerealiseerd. Hiermee ontstaat een scherpe grens tussen Voorstad Oost en de Brinkgreven. Begin jaren zeventig was Deventer één van de voorlopers in Nederland op het gebied van stadsvernieuwing. Om de kwaliteit van de verouderde woongebieden te verbeteren maakte de gemeente in 1972 het Basisplan Stadsvernieuwing.

De meest ingrijpende stadsvernieuwingsprojecten in Voorstad Oost waren de Metzelaarbuurt en het Fortuincomplex. Op het terrein dat vrijkwam door de sloop van de Eerste Nederlandse Rijwielfabriek en aantal vooroorlogse woningen is de Metzelaarsbuurt gerealiseerd. De afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente maakte het plan met

bijna honderd woningen rond woonerven. Dezelfde afdeling maakte het plan voor het Fortuinhof tussen de Rielersweg en Rozengaardersweg. In plaats van een hof werd het bijbehorende binnenterrein uiteindelijk een parkeerplaats. Behalve ingrijpende nieuwbouw vond ook kleinschalige stadsvernieuwing plaats in Voorstad Oost. Zo werden in 1980 de woningen in Sluiswijk en in de omgeving van de Bierstraat gerenoveerd.

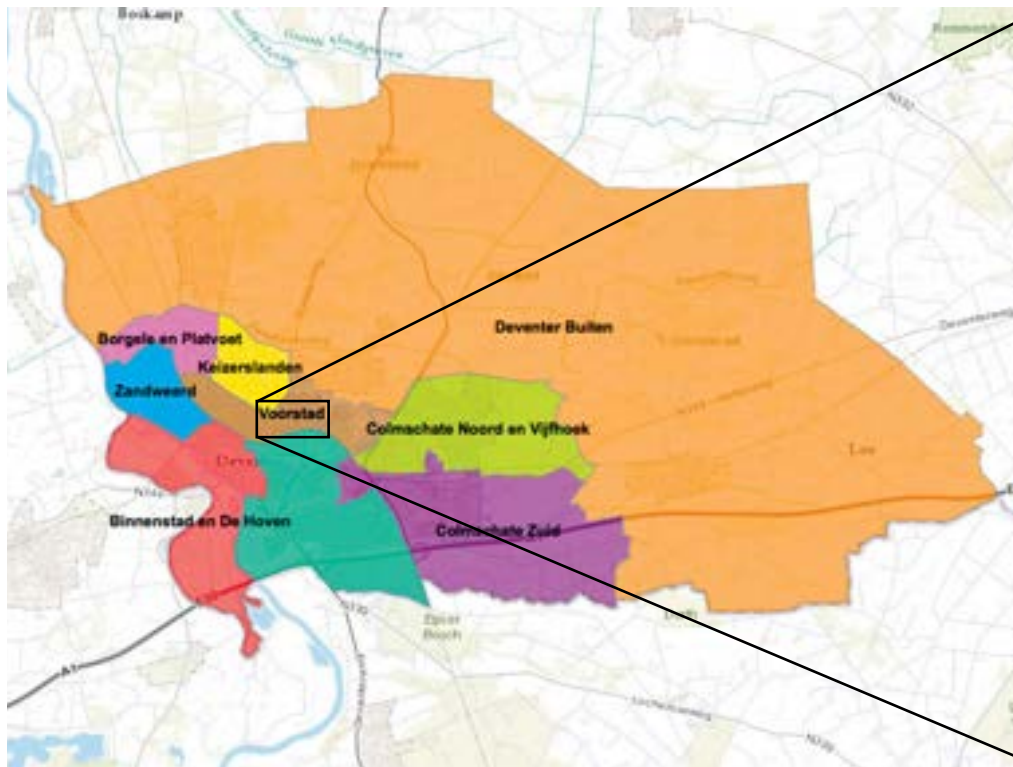
Midden jaren tachtig groeide Voorstad Oost zo uit tot een typische vooroorlogse wijk met een grote diversiteit in woningbouw, zowel chronologisch als typologisch: van eind negentiende-eeuwse herenhuizen tot aan grootschalige studentenhuisvesting. Deze diversiteit was voor een groot deel te danken aan de stadsvernieuwing, waardoor oude woningen werden gerenoveerd en nieuwe woningen binnen het oude weefsel werden gebouwd.

Het Shita-terrein ligt ten noorden van de Rielersweg en wordt omsloten door de Rielersweg- Tjoenerstraat-bestaande woonbebouwing-Henri Dunantlaan. Op deze locatie heeft tot 2008 de Shitaflat gestaan, met daarbij een beheerderswoning aan de zijde van de Tjoenerstraat. De flat en woning zijn gesloopt, maar de funderingen en ook de verhardingen van de voormalige parkeerplaats zijn nog aanwezig.





Hanzetracé Deventer



Deventer Deelgebieden



Ceintuurbaan

Rielerweg

Henry Dunantlaan

Amstellaan

---

### Deelgebieden

In de Beeldkwaliteitswijzer Voorstad Oost (2012) zijn deelgebieden met dezelfde karakters aangegeven. Het Shitaterrein vormt een schakelpunt tussen een drietal van deze deelgebieden en zal daarop aan moeten sluiten.

De deelgebieden zijn:

- Linten, waaronder de Rielerweg
- Randen, zoals de Henry Dunantlaan
- Woonvelden, met onder andere Tuindorp met daarin de Tjoenerstraat

### Context

De tuindorpen bestaan uit een aaneenschakeling van verschillende woonvormen, bouwplannen en deelgebieden. Zo is rondom het Shita-terrein een wijk ontstaan waarin zowel diversiteit van bebouwing als projectmatige woningbouw voorkomt. De woonbuurten worden over het algemeen gewaardeerd vanwege de samenhang en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte.

Het woonveld Hof van Colmschate/Sluiswijk/Tuindorp ligt tussen het stadion van Go Ahead en het spoor. De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op de tuinstadgedachte: rijtjes met beperkt aantal woningen, verspringende rooilijnen, geknikte straten, pleinen, voortuinen, nokken evenwijdig aan de straat en geringe goot- en

bouwhoogte. De inrichting van openbare ruimte is kenmerkend voor een tuinwijk: voortuinen als overgang tussen openbaar en privé, pleintjes met plantsoenen en bomen.

Tussen de Veenweg en Henri Dunantlaan heeft de Rielerweg het karakter van een hoofdstraat in een tuindorp, bepaald door de complexmatige woningbouw met architectonische kenmerken van een tuindorp, de grotere hoogte van de woningen dan in de achterliggende woonvelden, de voortuinen en het straatprofiel met bomen. Door de overeenkomsten met de architectuur van de omliggende woonvelden en het deels doorlopen van het stratenpatroon is de Rielerweg een verbindende schakel tussen de buurtjes aan weerszijden. Behalve een hoofdontsluiting in de wijk is de Rielerweg een belangrijke fietsverbinding tussen de Vijfhoek en het centrum.

De Henri Dunantlaan is begin jaren zeventig aangelegd als onderdeel van het Hanzetracé. Het Hanzetracé is een doorgaande route die met een ruime boog om de binnenstad loopt en de aanliggende wijken ontsluit. Van oorsprong heeft de weg het karakter van een parkway: een brede autoweg met gescheiden dubbele rijbanen en gescheiden fietspaden/ trottoir ingebed in een stevige groen omlijsting. De moderne villa-achtige bebouwing met platte daken aan de zuidzijde van de Henri Dunantlaan is ondergeschikt aan, maar passend bij het karakter van de parkway.



Tjoenerstraat: lage goten, rood metselwerk en oranje pannen.



Rielerweg: lintbebouwing van twee bouwlagen met kap, dakranden en erkerbanden



Henry Dunantlaan: lichtrood / zandkleurig metselwerk met in het oog springende dakranden en balkonranden



---

### Visie Voorstad Oost

In 2009 is door de gemeente Deventer de Visie Voorstad Oost opgesteld. De visie is tot stand gekomen met bewoners, ondernemers en organisaties. In de visie is voor de herstructurering van de deelgebieden de aard van het nieuwe woongebied vastgelegd. Voor het Shita-terrein is de typering 'woonpark' aangegeven. De ontwikkellocatie met een woonpark maakte geen deel uit van de beeldkwaliteitwijzer (2012).

Sinds het verschijnen van de visie is de herstructurering van een aantal locaties in Voorstad Oost voortgezet. Meest in het oog lopende voorbeelden hiervan zijn de herstructurering van het T&D-terrein en de verplaatsing van de speeltuin. De herontwikkeling van de wijk vindt plaats binnen het raamwerk van de wijk, gevormd door wegen en groen.

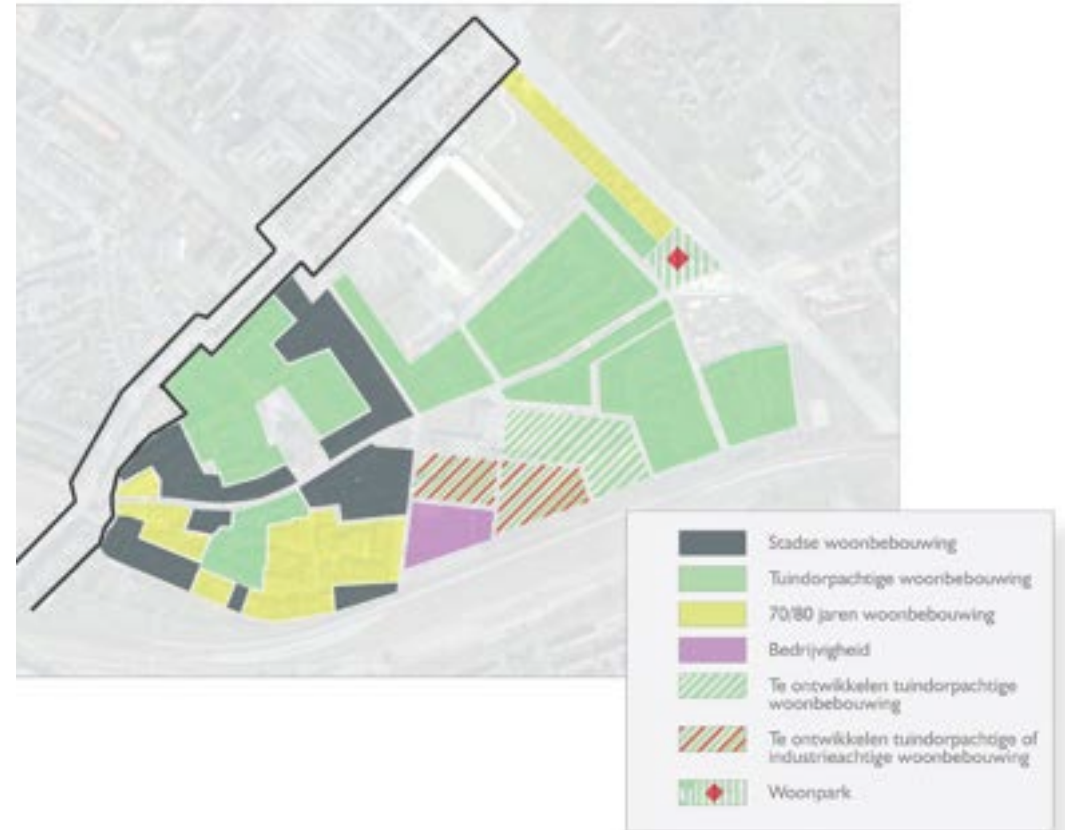
In de Visie Voorstad Oost zijn vanuit het ontwikkelingsperspectief voor de hele wijk uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van het T&D-terrein geformuleerd. Voor het Shita-terrein gelden een aantal punten die ook hier van toepassing zijn op het plangebied:

1. Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige ingrepen, de architectuur en de ingrepen in de openbare ruimte is het respecteren en inspelen op de historie van de wijk Voorstad Oost.
2. Het raamwerk van de wijk, dat bestaat uit de belangrijkste wegen en de groenstructuur krijgt een kwaliteitsimpuls door duidelijke profilering, herstel van de historische laanstructuren, toevoeging van groen en ontsluiting van groenvoorzieningen in de wijk. De nieuwbouwlocaties worden binnen dit raamwerk ontwikkeld. Langs de Henri Dunantlaan zullen op de locatie van voormalige Shitaflat ook woningen gebouwd worden. Een belangrijk thema is hier hoe de wijk zich enerzijds aan de Henri Dunantlaan presenteert, anderzijds hoe het begin c.q. eind van de wijk aan de fietsstraat gestalte krijgt. De Henri Dunantlaan maakt deel uit van het Hanzetracé. De invulling van de locatie Shitaflat en omgeving moet zich voegen naar het totaalbeeld langs het Hanzetracé.
3. Vanuit de wijk is het wenselijk om op de locatie een woongebouw in een robuuste groene setting te realiseren. Samen met de speeltuinlocatie en het plantsoen langs het spoor en de Henri Dunantlaan ontstaat dan groen van formaat en krijgt de groene wereld van de instelling Brinkgreven als het ware een voortzetting in de wijk en krijgt de rij woningen aan de Henri Dunantlaan stedenbouwkundig een beëindiging".



T&D terrein

beeld Visie Voorstad Oost 2009, buurtmilieus



beeld Visie Voorstad Oost 2009, Shita-terrein als 'woonpark'

## 3 Randvoorwaarden Stedenbouw & Landschap

---

### Ruimtelijke Uitgangspunten

Door de gemeente zijn, in samenspraak met de buurt, ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd voor de planontwikkeling. Op de Kaart stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn een aantal uitgangspunten verbeeld. De verdere uitgangspunten zijn:

- Het voorgestelde nieuwe stedenbouwkundig plan past in de stedenbouwkundige visie voor Voorstad Oost: De benadering van de locatie is die van een “woonpark”, d.w.z. grondgebonden in combinatie met een appartementgebouw in 4 lagen in een robuuste groene setting. De bebouwing dient aan te sluiten bij de karakteristiek van de aangrenzende gebouwde omgeving
- De situering van de bebouwing houdt rekening met zichtlijnen vanaf de Henri Dunantlaan en in de lengtes van de Rielersweg en de Nico Bolkesteinlaan;
- Het plan voldoet aan de eisen met betrekking tot de geluidzone bij de Henry Dunantlaan;
- Behoud bomen Tjoenerstraat en boom in de hoek Henri Dunantlaan/ Rielersweg;
- Parkeren binnen de plangrenzen;
- Bereikbaarheid parkeren/ plangebied voor auto's vanaf de Tjoenerstraat;
- De nieuwe bebouwing houdt rekening met de privacy van de bewoners aan de Tjoenerstraat en Henri Dunantstraat en

past qua maat en schaal bij deze woningen. Dat wil zeggen 2 bouwlagen hoog met een mogelijke 3e laag die ondergeschikt is (50% van het oppervlak) aan de eerste 2 bouwlagen.

- Langs de Tjoenerstraat en op de hoek van de Rielersweg heeft de bebouwing een hoogte van maximaal 1 laag, een kap is hier evenals bij de bestaande bebouwing mogelijk.

### Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma op de Shita-locatie biedt kansen om in Voorstad-Oost een woonmilieu toe te voegen dat bijdraagt aan de mogelijkheden voor doorstroming op de woningmarkt binnen de eigen buurt en kan aansluiten bij de identiteit van het gebied.

- De grondgebonden koopwoningen in een mix van prijscategorieën midden-duur en duur die aansluiten op de bestaande voorraad;
- Appartementen minimaal 50 m<sup>2</sup> GBO en levensloopbestendig. Van belang is dat de appartementen kwaliteit toevoegen aan de buurt, passend en aansluitend bij de huidige samenstelling van de buurt;
- In het programma worden louter koopwoningen opgenomen;





Kaart stedenbouwkundige randvoorwaarden shita-terrein d.d. 13-11-2020

## 4 Beeldkwaliteitsregels Stedenbouw

---

### **Eigentijdse toevoeging op de tuindorpgedachte**

De tuindorpen bestaan vaak uit een optelsom van veel kleine plannetjes, die gerealiseerd zijn vanaf de jaren '20 van de twintigste eeuw, om een tegenwicht te bieden aan de verpauperde arbeiderswoningen. De woonbuurtjes worden bijzonder gewaardeerd vanwege de samenhang en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte. Met het nieuwe woonbuurtje wordt een nieuwe eigentijdse toevoeging gerealiseerd op de tuindorpgedachte. Daarmee wordt een nieuw ensemble toegevoegd aan de wijk: Het woonpark, waar ontmoeting binnen een gezonde woonomgeving centraal staat.

Met het plan wordt met een eigentijdse invulling aansluiting gezocht op het bestaande tuindorppachtige karakter van de wijk, de 70/80 jaren woonbebouwing aan de Henri Duntlaan en de groenstructuur. In de massaopbouw is de aansluiting met de omgeving leesbaar, het hoogteprofiel past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Aan de Henri Dunantlaan wordt een gelijke korrelmaat als bestaand doorgezet in de rand. Het bouwvolume loopt vanaf de Henri Dunantlaan op richting de hoek met de Rielerweg. Vanaf de hoek bouwt het dan weer af zodat het volume aansluit bij de bouwhoogten aan de Tjoenerstraat. Het nieuwe bouwvolume sluit op die manier aan op zijn omgeving en omsluit het nieuwe Woonpark.

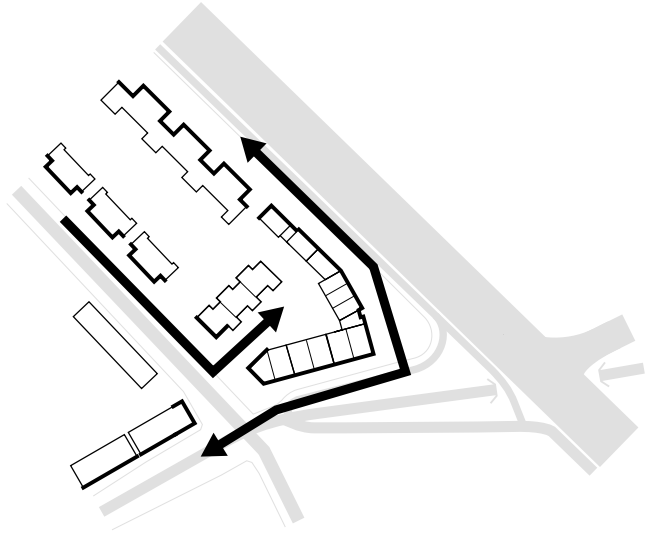
Aan de Tjoenerstraat worden grondgebonden woningen in het park, dwars op de straat gepositioneerd. Hiermee wordt het woonpark afgeschermd van het parkeerzone en ontstaat er een duidelijke begeleiding vanuit de wijk naar het binnengebied. Deze nieuwe eigentijds vormgegeven woningen sluiten met kapvorm, maat en schaal aan op de bestaande woningen. Parkeren wordt achter de grondgebonden woningen opgelost, met een inrit aan de Tjoenerstraat.

Het nieuwe woonbuurtje dient zorgvuldig te worden ingepast in een parkachtige robuuste groene setting. De woonkwaliteit en de kwaliteit van de collectieve verblijfsruimte wordt zodoende geborgt. Zoals men in de tuindorpen een grote mate van saamhorigheid kan ervaren, zal de sociale interactie ook in de collectieve woontuin vorm krijgen. De bestaande groenstructuur dient te worden versterkt en uitgebreid met landschappelijke hagen, bomen en gazons. Wonen gericht op het woonpark en wandelpaden door het plangebied ondersteunen het collectieve karakter, doordat deze openbaar toegankelijk zijn. Daardoor wordt met het nieuwe woonpark ook de kwaliteit van de wijk versterkt.

Om de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van het plan de waarborgen zijn een aantal heldere regels opgesteld. Deze acht regels zijn in woord en beeld gevat op de volgende pagina's.







### regel 1

#### Continuering van de stedenbouwkundige context

- In korrelgrootte en rooilijnen



### regel 2

#### Verbinding van architectonische identiteit

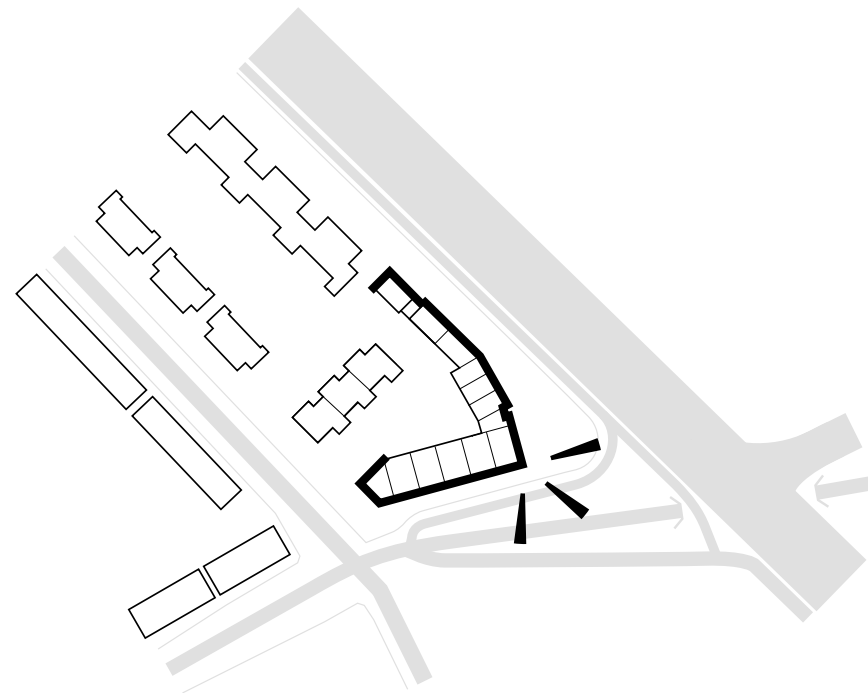
- Aansluiten op de maat en schaal van tuindorp en 70/80'er jaren



**regel 3**

**Kap en Plat afgedekt**

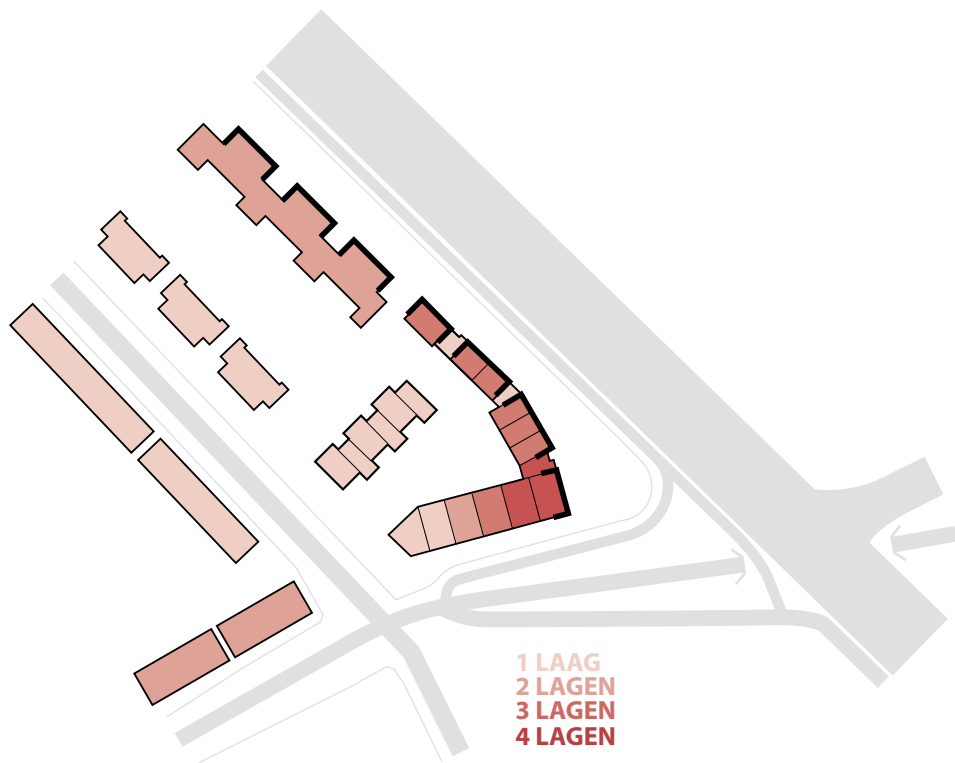
- Kappen in aansluiting op de jaren '30



**regel 4**

**Entree van de wijk**

- Door oplopende bouwvorm en accentenvorming



regel 5

**Passende bouwhoogtes**

- Aansluiten bouwhoogtes in de omgeving



regel 6

**Groenstedelijke opzet**

- Waardevolle bomen handhaven
- Klimaatadaptieve inrichting



## regel 7

### Parkeren uit zicht

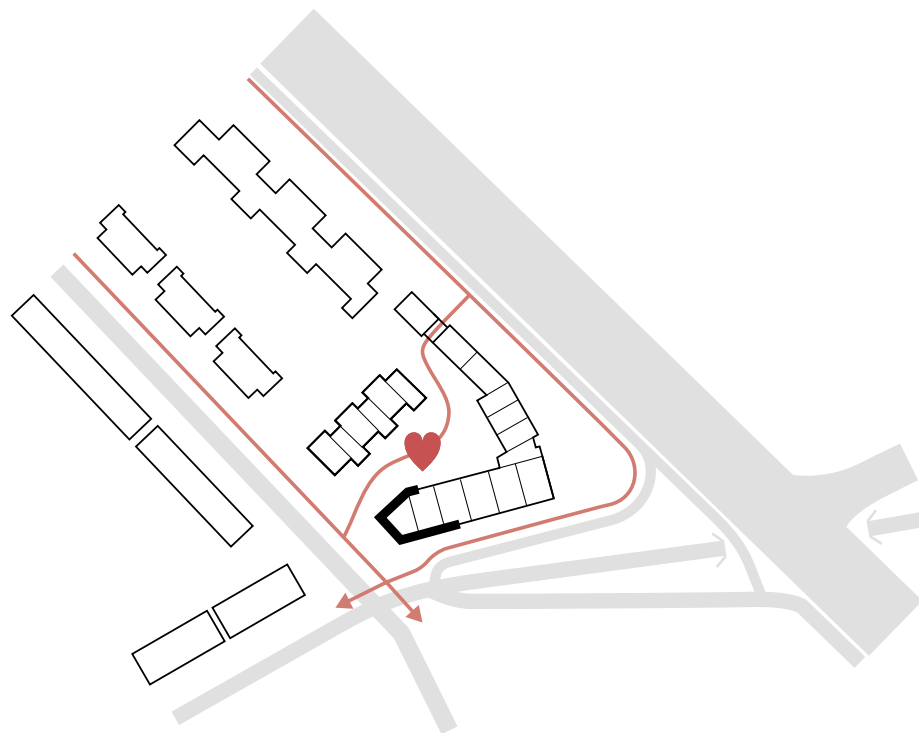
- Hagen langs Tjoenerstraat continueren
- Parkeren onder pergola langs bestaande percelen
- Gradatie in beslotenheid priveruimte met pergola als overgangszone aan de collectieve tuin.

A: gesloten (hoge begroeing)

B: semi-gesloten (hoge begroeing en open lamellen)

C: semi-open (lage begroeing en open lamellen)

D: open (lage begroeing)



## regel 8

### Verbindende schakel

- Doorwaadbaar met routes, onderdoorgang in bebouwing opnemen (koppeling tussen randbebouwing 1 bouwlaag en 2 bouwlagen)
- Verblijfsruimte voor de buurt
- Bijzondere beëindiging in gebouwstructuur

## 5 Beeldkwaliteitsregels Architectuur

---

### Architectuur

Voor een nieuwe woonomgeving lijkt een ontwerp met gelijkende woningbouw als de bestaande woningen en gesloten woonblokken met afgeschermden tuinen, niet de meest voor de hand liggende keuze. In het plangebied krijgt de natuur alle ruimte. De bebouwing stelt zich dienstbaar op, biedt ruimte aan het groen en voegt zich op een eigentijdse manier door het gebruik van lichte tinten en natuurlijke materialen.

Het plan, als eigentijdse aanvulling van de tuindorpgedachte, voorziet in een zeer gedifferentieerd woonprogramma met grondgebonden woningen en appartementen. Waarbij twee sferen worden vervlochten tot één ensemble, de buitenrand en de groene binnentuin.

De randen aan de buitenzijde worden aansluitend op de bestaande woningen aan de Henri Dunantlaan ontworpen. In het verlengde van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, wordt de getrapte opbouw langs de randen ondersteund door de beeldtaal. In aansluiting op de jaren 70 en 80 bebouwing aan de Henri Dunantlaan geldt de horizontale belijning van balkons en dakranden als uitgangspunt voor de beeldkwaliteit. Door de horizontale gevelbanden krijgt het gebouw een karakteristieke gelaagdheid waarmee het zich op een eigentijdse manier voegt in het landschap. Het woonpark wordt op die manier doorgezet in het gestapelde landschap van de randbebouwing langs de Rielerweg en de Henri Dunantlaan.

### regels bebouwing buitenrand

- **gevelopeningen, gevelvlakken en accentvlakken tussen lichte horizontale banden per verdieping vormen een eenduidig beeld**
- **balkons en dakranden zijn onderdeel van de gevelbanden**
- **geen gekoppelde balkons en bij voorkeur verspringend**
- **gevel in hoofdzakelijk licht gemêleerd metselwerk, passend bij bebouwing Henri Dunantlaan in lichte tinten als geel en beige**
- **accentvlakken, laagbouwen en luifels in de plint in een roodbruine houten uitstraling, passend bij de groene setting**
- **wandelpad vanuit park ontwerpen als onderdoorgang**
- **de grondgebonden woningen hebben een pergola aan de binnentuin met een eigen afwerking van het terras (b.v. hout) maar geen gesloten erfafscheiding aan de binnentuin.**

### regels bebouwing binnentuin

- **contact met de tuin door royale gevelopeningen**
- **priveruimte ingekaderd met zorgvuldig vormgegeven pergola's, privacyschermen of overkappingen**
- **contact met het woonpark behouden, volledig dichte erfafscheidingen aan achterzijde voorkomen of (deels) lage groene afscheiding toepassen, waarbij de vrijstaande woning en twee-kappers meer besloten kunnen liggen.**
- **gevels begane grond en woningen in het woonpark krijgen een bruine houten uitstraling, passend bij de groene setting setting en de stedelijke context (geen landelijke ('schuur'-)woningen)**
- **aan-en uitbouwen moeten qua materiaalkeuze, kleur en detaillering identiek zijn aan het hoofdgebouw**



## buitenrand



balkon als onderdeel gevelband



metselwerk tussen gevelbanden



gevelbanden doorlopend in dakranden en dakterrassen



## binnentuin



natuurlijke uitstraling



wonen in de binnentuin



galerij als verblijfsruimte



royale gevelopeningen



pergola's bij privéterrassen

De hoofdmasa van de randbebouwing kenmerkt zich door de horizontale gevelbanden met hoofdzakelijk gemetselde gevels, in licht geel of beige gemêleerde kleur. Wisselende accentvlakken, metselwerkverbanden en houtaccenten zijn mogelijk in gedekte kleurtinten. Het gebouw manifesteert zich als een eigentijdse aanvulling op de jaren 70 en 80 bebouwing met een kleurenpallet van lichte en natuurlijke aardetinten zonder harde contrasten.

Vanaf de Tjoenerstraat is het woonpark direct zichtbaar en toegankelijk. Binnen- en buitenwereld worden in de architectuur op subtiele wijze geaccentueerd door verschil in materiaalgebruik.

Het natuurlijke kleur- en materiaalgebruik wordt aan de binnenzijde van het plan doorgezet, waarbij hout prominenter aanwezig is in met name de plint van het gebouw. De grondgebonden woningen in het binnengebied, zijn onderdeel van de binnentuin en worden als zodanig vormgegeven. Met een abstracte eigentijdse vormgeving sluiten de grondgebonden woningen in maat en schaal aan op de woningen aan de Tjoenerstraat. Waarbij op gepaste afstand, door de dwarsstraat, de architectuur van de houten woningen een verbinding aangaat met de binnentuin. Verbinding tussen de bouwmasa aan de rand en de woningen in de binnentuin wordt gezocht in materiaal en opbouw van de plint. Contact met het groen en de overgang openbaar - privé worden ondersteund door de pergola's rond de binnentuin.



### regels materiaal & kleur

- **gevels buitenrand en hogere bouwlagen gericht op de binnentuin hoofdzakelijk in gemêleerd metselwerk tussen lichte gevelbanden in lichte tinten als geel en beige**
- **wisselende gevelvlakken, metselwerkverbanden en accentvlakken in hout zijn mogelijk.**
- **gevelbanden, dakranden en balkons sluiten toon-op-toon aan op de kleur van het metselwerk.**
- **kozijnen in terughoudende gedekte kleurstelling: zoals grijs of bruin. Geen felle contrasterende kleurtinten**
- **gevels van woningen in de binnentuin en de beganegrondgevels van de randbebouwing aan de binnentuin voornamelijk in hout uitvoeren**
- **kappen worden gedekt met keramische vlakke pannen of metalen dakbedekking, kleur antraciet**
- **dakkapellen zijn denkbaar, maar ondergeschikt en in kleurstelling onderdeel van de kap**
- **platte daken bij voorkeur uitvoeren als groendak**



pergola's passend in kleur

groene platte daken

gedekte kleur kozijnen

antraciete vlakke pannen

metalen dakbedekking mogelijk

dakkapellen in kleur van het dak

beige gemêleerd metselwerk

geel gemêleerd metselwerk

accentvlakken in metselwerk

gevelbanden licht, toon-op-toon

gedekte kleur kozijnen

houten gevel

## 6 Natuurinclusief

---

### **Natuurinclusief Bouwen**

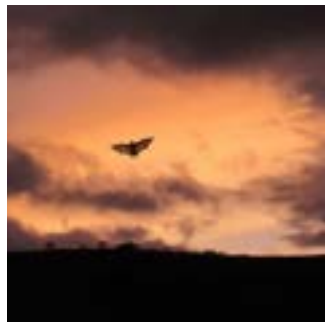
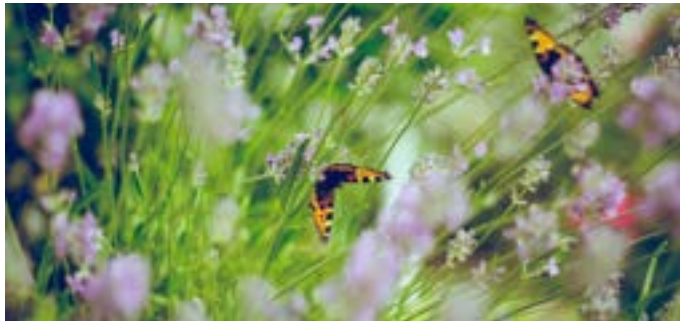
Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Bij (nieuw)bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen uitgangspunt. De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. Mogelijke maatregelen zijn onder andere groene daken, schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit.

In het bestemmingsplan wordt natuurinclusief bouwen door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Er is een keuze uit verschillende maatregelen die getroffen kunnen worden waarbij een minimum aantal punten gehaald behoort te worden.

### **Voor de Rielertuin gelden voor Natuurinclusief de volgende maatregelen:**

- **Neststenen voor huismussen**
- **Neststenen voor gierzwaluwen**
- **Inbouwkasten voor vleermuizen**
- **Bijenhotel**
- **Alle platte daken worden als groendaken uitgevoerd**
- **Groene invulling tuin, waardoor de biodiversiteit bevorderd wordt**
- **Gezamenlijke pluktuin**











Grote Kerkhof 1  
7411 KT Deventer  
t. 140570

[www.deventer.nl](http://www.deventer.nl)

**BELTMAN**architecten

Rigtersbleek-Zandvoort 10-2.14  
7521 BE Enschede  
t. 053 20 32 800

[info@beltmanarchitecten.nl](mailto:info@beltmanarchitecten.nl)  
[www.beltmanarchitecten.nl](http://www.beltmanarchitecten.nl)

**RRog**  
stedenbouw en landschap

Pilotenstraat 6a  
1059 CJ Amsterdam  
t. 020-6765503

[info@rrog.nl](mailto:info@rrog.nl)  
[www.rrog.nl](http://www.rrog.nl)

**HEGEMAN** |   
**ONTWIKKELING**  
betekenis geven aan ruimte

Bornerbroeksestraat 155  
7601 BG Almelo  
t. (0546) 45 45 41

[ontwikkeling@hegemanbouwgroep.nl](mailto:ontwikkeling@hegemanbouwgroep.nl)  
[www.hegemanbouwgroep.nl](http://www.hegemanbouwgroep.nl)



**Link naar digitale versie van het Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. De Rielertuin**  
<https://deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw034-OW01>

## ONTWERP RAADSBSLUIT

**Onderwerp** Vaststelling Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. De Rielertuin  
**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 Chw bestemmingsplan 'Tjoenerstraat ong. De Rielertuin' met bijbehorende documenten vast te stellen
-	De uitgangspunten voor beeldkwaliteit vast te stellen, zoals beschreven in Bijlage 1 'Herontwikkeling Shitaterrein - richtlijnen voor ruimte en beeldkwaliteit' van het Chw bestemmingsplan 'Tjoenerstraat ong. De Rielertuin', als toetsingskader voor de Plan Advies Raad (PAR).
-	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;
-	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. De Rielertuin
-	Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. De Rielertuin

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:** [xxxxxx]

**Team:**

ROB

**Portef.houder:**

**BenW-besluit d.d.:** pm

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het Chw bestemmingsplan 'Tjoenerstraat ong. De Rielertuin' met bijbehorende documenten vast te stellen
-	De uitgangspunten voor beeldkwaliteit vast te stellen, zoals beschreven in Bijlage 1 'Herontwikkeling Shitaterrein - richtlijnen voor ruimte en beeldkwaliteit' van het Chw bestemmingsplan 'Tjoenerstraat ong. De Rielertuin', als toetsingskader voor de Plan Advies Raad (PAR).
-	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;
-	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. De Rielertuin
-	Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

### Kern van het raadsvoorstel

In januari 2021 heeft de gemeenteraad het ontwikkelperspectief voor de Shita-locatie vastgesteld. De locatie is gelegen aan de rand van de wijk Voorstad-Oost in de nabijheid van de fiets- en voetgangerstunnel onder de Henry Dunantlaan. De ontwikkeling van de Shita-locatie vormt de afronding van de herstructurering Voorstad-Oost. De Shita-locatie omvat twee deelgebieden namelijk het Shita-terrein en de voormalige speeltuinlocatie.

Voor het Shita-terrein is in de zomer van 2021 een uitvraagprocedure doorlopen. Ontwikkelaars konden op basis van het ontwikkelperspectief een schetsplan indienen voorzien van een financiële bieding (in een gesloten envelop). Zes partijen dienden een ontvankelijk schetsplan en bieding in. Allereerst zijn de schetsen getoetst aan de inhoudelijke kaders uit het ontwikkelperspectief (biedboek). Vervolgens konden omwonenden digitaal een stem uitbrengen. Na de inhoudelijke toetsing en bewonersstemmen zijn tot slot de enveloppen geopend. Conform deze beoordelingssystematiek is het winnende voorstel ingediend door Hegeman Ontwikkeling B.V. Het voorliggende bouwplan bestaat uit 12 appartementen, 3 tussenwoningen, 5 geschakelde woningen en 1 vrijstaande woning (allen koop).

Na voorlopige gunning is in december 2021 een koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Hegeman. Vervolgens heeft Hegeman het schetsplan uitgewerkt tot een stedenbouwkundig DO. Tevens is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De volgende stap in het proces is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt het project juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Naast het ontwerpbestemmingsplan wordt tevens een beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Het

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

beeldkwaliteitsplan bevat locatie-specifieke welstandscriteria en vormt daarmee het toetsingskader voor de Plan Advies Raad (PAR).

Op 1 november 2022 heeft uw college het benodigde mer-besluit genomen, waarmee is bepaald dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

### Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan vaststellen, waarmee de realisatie van 21 nieuwe woningen juridisch planologisch mogelijk wordt gemaakt.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, ontwikkelperspectief Shita-locatie (raadbesluit januari 2021), de koopovereenkomst 'De Rielertuin' over herstructurering Voorstad Oost Shita-terrein Noord definitief 30 november 2021, grondexploitatie Shita-locatie (raadbesluit januari 2022)

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### 1.1 & 2.1: De extra woningen dragen bij aan de woningbouwopgave

Zoals in de inleiding is toegelicht, past het plan met maximaal 21 nieuwe woningen niet binnen het geldende bestemmingsplan. De locatie maakt onderdeel uit van de herstructurering van Voorstad Oost. Met het realiseren van 21 woningen wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van Deventer. Het is wenselijk het plan te realiseren. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw college wordt dan ook verzocht in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp raadsbesluit.

#### *Zienswijzen*

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

#### 3.1: De hogere grenswaarden kunnen worden verleend

De benodigde hogere grenswaarden (Hgw) vanwege een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting op de woningen door wegverkeer kunnen worden verleend.

Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor geluidsbelasting op de woningen door wegverkeer op de Henry Dunantlaan en de Nico Bolkesteinlaan wordt overschreden. De hoogste vast te stellen waarde bedraagt 63 dB. Het verlagen van de geluidbelasting door bron- of overdrachtsmaatregelen is niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt. Het vaststellen van een Hgw op grond van de Wet geluidhinder is wel mogelijk. De Hgw kunnen worden verleend.

Het ontwerpbesluit Hgw zal tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

#### 4.1: Uitgangspunten beeldkwaliteit zijn afgestemd met Plan Advies Raad (PAR)

De voor deze locatie geldende uitgangspunten voor beeldkwaliteit zijn tot stand gekomen door afstemming met gemeentelijke adviseurs en de PAR. Hierbij is samen opgetrokken met de nabij gelegen voormalige Speeltuinalocatie, zodat de op te richten gebouwen een uniforme uitstraling hebben en passend zijn binnen de bestaande omringende stedelijke structuur.

#### 5.1 Kostenverhaal is verzekerd via koopovereenkomst en addendum

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een koopovereenkomst gesloten ten aanzien van het wijzigen van het bestemmingsplan. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

een exploitatieplan niet noodzakelijk. In deze overeenkomst is eveneens het planschaderisico bij de initiatiefnemer neergelegd. 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 kosten op een andere manier is verzekerd.

### **Ketenpartners/participatie**

De direct omwonenden van het plangebied zijn verenigd in een klankbordgroep en betrokken geweest bij de totstandkoming van ontwikkelperspectief en biedboek. Daarnaast hebben omwonenden de kans gekregen een stem uit te brengen op basis van de ingediende plannen (zie inleiding).

De ontwerpbesluiten worden nu gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt hierbij in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de provincie Overijssel. Beide stemmen in met het plan voor de De Rielertuin. De Omgevingsdienst IJsselland heeft als bevoegd gezag over de milieuonderzoeken geadviseerd. De adviezen zijn verwerkt in het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken.

### **Financiële consequenties**

In januari 2022 is door de gemeenteraad voor de Shita-locatie een grondexploitatie vastgesteld. De grondexploitatie vormt het financieel kader voor de ontwikkeling.

#### Geen exploitatieplan

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.

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten over het verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan en de vergoeding van planschade. Het project wordt overigens voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan;
- 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,



## ONTWERP RAADSVOORSTEL

M. Kossen

R.C. König

### **Bijlagen**

1. digitale verwijzing naar het Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. De Rielertuin (toelichting, regels, verbeelding);

ONTWERP