

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen bp Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinalocatie met beeldkwaliteitsplan.

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 23-05-2023
Notanummer	: 2023-430
Datum	: 23-05-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: [2023-05-10] Besluit hogere grenswaarde Speeltuinalocatie.docx,220722 04-5348 Speeltuinalocatie beeldkwaliteitsnotitie.pdf,Link naar digitale versie bestemmingsplan.docx

Parafering

17-05-2023: Wethouder16-05-2023: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling15-05-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling17-05-2023: Wethouder

Agendering

* 19-05-2023: Directeur

Definitieve akkoord

24-05-2023

B & W d.d.: 23-05-2023

Besluit

1. Hogere grenswaarden geluid zoals bepaald in het 'Besluit hogere grenswaarde Speeltuinalocatie' in de bijlage vast te stellen voor het Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinalocatie
2. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinalocatie vast te stellen
3. De raad voor te stellen om het kader voor beeldkwaliteit 'Speeltuinalocatie Deventer', opgenomen als bijlage 2 bij het bestemmingsplan, vast te stellen als toetsingskader voor de Plan Advies Raad (PAR)
4. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Op 17 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Deventer ingestemd met het Ontwikkelperspectief Shita-terrein en de voormalige Speeltuinalocatie in de wijk Voorstad Oost te Deventer. Op basis van dat besluit hebben de gemeente, woningcorporatie Rentree en zorgaanbieder Solis een samenwerkingsverband gesloten ten behoeve van de Speeltuinalocatie. Het doel is om ter plaatse een appartementencomplex te realiseren. Hierbij worden 21 woningen voor senioren gebouwd en 40 woningen voor ouderen met een intensieve zorgvraag. De ontwikkeling vormt de afronding van de herstructurering Voorstad Oost en genereert een passende woningbouwontwikkeling in de wijk.

In december 2021 heeft het college een stedenbouwkundig ontwerp voor de

Speeltuinallocatie vastgesteld. Dit stedenbouwkundig ontwerp is vertaald een ontwerpbestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan. 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 22 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.

Stand van zaken

Op 31 januari 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinallocatie', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van 9 februari tot en met 22 maart 2023. Tijdens de genoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

In de tussenliggende periode is door Rentree en Solis het plan verder uitgewerkt. Het structuurontwerp is door Palazzo vertaald in een voorlopig ontwerp. Dit heeft geleid tot kleine aanpassingen in het plan. Het gaat om:

- Nieuwe actuele beelden van de gebouwen en het voorlopig ontwerp zijn opgenomen in het bestemmingsplan.
- Een minimale grenscorrectie van het bouwvlak op de verbeelding. Deze heeft geen consequenties voor omwonenden.
- Een actualisatie van het akoestische onderzoek met het opnieuw berekenen van de geluidswaarden voor dit nieuwe bouwvlak.
- De 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is strak om de positie van de overkapping getrokken. Daarbij is de bouwhoogte van deze overkapping nu gelijk aan de maximale goot- en bouwhoogte van dit deel van het hoofdgebouw (namelijk zeven meter).
- De stikstofdepositie is berekend voor de bouw- en gebruiksfase. Voor beide fases komt deze uit op 0,00 mol/ha. Stikstof vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

De wijzigingen leiden niet tot een wezenlijk anders plan.

Vervolg

De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van 61 appartementen ter plaatse van de voormalige speeltuinlocatie in de wijk Voorstad Oost.

Kader

- * Wet ruimtelijke ordening,
- * Algemene wet bestuursrecht,

- * Crisis- en herstelwet,
- * Ontwikkelperspectief Shita-locatie (raadsbesluit)
- * Nota van uitgangspunten "Ontwikkeling voormalige speeltuinlocatie Voorstad-Oost Deventer" definitief 2 april 2021 (collegebesluit)
- * Ontwikkel- en realisatieovereenkomst 'Herstructurering Voorstad Oost Shita Speeltuinlocatie' definitief 31 augustus 2021 (collegebesluit)
- * Stedenbouwkundig structuurontwerp (collegebesluit)
- * Grondexploitatie Shita-locatie (raadsbesluit)

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw031.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

De omwonenden van het plangebied zijn gedurende het ontwerpproces door Rentree en Solis stapsgewijs meegenomen in het planproces. In het voorjaar van 2022 is tevens een bewonersbijeenkomst op locatie georganiseerd waar buurtbewoners zijn geïnformeerd over de plannen.

De ontwerpbesluiten worden via de officiële kanalen gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt hierbij in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Tevens versturen Rentree en Solis een nieuwsbrief aan de buurtbewoners in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

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 voormalige Speeltuinlocatie. De Omgevingsdienst IJsselland heeft als bevoegd gezag over de milieuonderzoeken geadviseerd. De adviezen zijn verwerkt in het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken.

Tot slot is het beeldkwaliteitsplan besproken met de Plan Advies Raad (PAR).

Argumenten voor en tegen

1.1: In te stemmen met het raadsvoorstel en het ontwerp-besluit vast te stellen

Zoals in de inleiding is toegelicht, past het plan met maximaal 61 nieuwe woningen niet binnen het geldende bestemmingsplan. De locatie maakt onderdeel uit van de herstructurering van Voorstad Oost, waar ook de Rielertuin deel van uit maakt. Met het realiseren van 61 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.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is een actueel stikstofonderzoek bijgevoegd waarin de bouw- en gebruiksfase zijn berekend. De berekende stikstofdepositie komt uit op 0,00 mol/ha/jaar. Stikstof vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.1: 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.

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 de uitgevoerde actualisatie van het 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 62 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 heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De Hgw kunnen worden vastgesteld en verleend.

4.1 De gemeenteraad verzoeken het Chw bestemmingsplan vast te stellen

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. Met dit voorstel wordt niet afgeweken van de grondexploitatie.

Openbaarmaking en communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad vindt publicatie plaats van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken en wordt het voor 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode is er de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daags na afloop van deze periode treedt het in werking.

Aanpak en uitvoering

Op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt vormt het plan het kader voor de aan te vragen omgevingsvergunningen voor het bouwen van de nieuwe woningen.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Vaststellen bp Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinalocatie met beeldkwaliteitsplan.
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer	: 2023-430
Datum B en W besluit	: 23-05-2023
Team	: DEV-PRO

Inleiding

Achtergrond

Op 17 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Deventer ingestemd met het Ontwikkelperspectief Shita-terrein en de voormalige Speeltuinalocatie in de wijk Voorstad Oost te Deventer. Op basis van dat besluit hebben de gemeente, woningcorporatie Rentree en zorgaanbieder Solis een samenwerkingsverband gesloten ten behoeve van de Speeltuinalocatie. Het doel is om ter plaatse een appartementencomplex te realiseren. Hierbij worden 21 woningen voor senioren gebouwd en 40 woningen voor ouderen met een intensieve zorgvraag. De ontwikkeling vormt de afronding van de herstructurering Voorstad Oost en genereert een passende woningbouwontwikkeling in de wijk.

In december 2021 heeft het college een stedenbouwkundig ontwerp voor de Speeltuinalocatie vastgesteld. Dit stedenbouwkundig ontwerp is vertaald een ontwerpbestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan. 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 22 november 2022 heeft het 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.

Stand van zaken

Op 31 januari 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinalocatie', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van 9 februari tot en met 22 maart 2023. Tijdens de genoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

In de tussenliggende periode is door Rentree en Solis het plan verder uitgewerkt. Het structuurontwerp is door Palazzo vertaald in een voorlopig ontwerp. Dit heeft geleid tot kleine aanpassingen in het plan. Het gaat om:

- Nieuwe actuele beelden van de gebouwen en het voorlopig ontwerp zijn opgenomen in het bestemmingsplan.
- Een minimale grenscorrectie van het bouwvlak op de verbeelding. Deze heeft geen consequenties voor omwonenden.
- Een actualisatie van het akoestische onderzoek met het opnieuw berekenen van de geluidswaarden voor dit nieuwe bouwvlak.
- De 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is strak om de positie van de overkapping getrokken. Daarbij is de bouwhoogte van deze overkapping nu gelijk aan de maximale goot- en bouwhoogte van dit deel van het hoofdgebouw (namelijk

zeven meter).

- De stikstofdepositie is berekend voor de bouw- en gebruiksfase. Voor beide fases komt deze uit op 0,00 mol/ha. Stikstof vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

De wijzigingen leiden niet tot een wezenlijk anders plan.

Vervolg

De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Raadsvoorstel

1. Het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan 'Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinlocatie' vaststellen;
2. De uitgangspunten voor beeldkwaliteit 'Speeltuinlocatie Deventer', opgenomen als bijlage 2 bij het bestemmingsplan, vast te stellen als toetsingskader voor de Plan Advies Raad (PAR);
3. geen exploitatieplan vaststellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is;
4. de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan

Kern raadsvoorstel

Met het vaststellen van het 'Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinlocatie' ontstaat de juridisch-planologische basis om uitvoering te geven aan de ontwikkeling van deze locatie voor 61 nieuwe woningen. Met het vaststellen van de uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan, zoals beschreven in 'Speeltuinlocatie Deventer', komt dit mede te gelden als toetsingskader welstandseisen op basis van de Woningwet. Zo is geborgd dat toekomstige bouwplannen voldoen aan een voldoende niveau van beeldkwaliteit.

Er is een grondexploitatie opgesteld voor de ontwikkeling van de Shita-locatie. Met bijgaand voorstel wordt niet afgeweken van de eerder opgestelde grondexploitatie.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van 61 nieuwe woningen op de voormalige Speeltuinlocatie (ontwikkeling van Rentree en Solis).

Kader

- * Wet ruimtelijke ordening,
- * Algemene wet bestuursrecht,
- * Crisis- en herstelwet,
- * Ontwikkelperspectief Shita-locatie (raadsbesluit)
- * Nota van uitgangspunten "Ontwikkeling voormalige speeltuinlocatie Voorstad-Oost Deventer" definitief 2 april 2021 (collegebesluit)
- * Ontwikkel- en realisatieovereenkomst 'Herstructurering Voorstad Oost Shita Speeltuinlocatie' definitief 31 augustus 2021 (collegebesluit)
- * Stedenbouwkundig structuurontwerp (collegebesluit)
- * Grondexploitatie Shita-locatie (raadsbesluit)

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw031.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

1.1: Het bestemmingsplan draagt bij aan de woningbouwopgave van Deventer

Zoals in de inleiding is toegelicht, past het plan met maximaal 61 nieuwe woningen niet binnen het geldende bestemmingsplan. De locatie maakt onderdeel uit van de herstructurering van Voorstad Oost, waar ook de Rielertuin deel van uit maakt. Met het realiseren van 61 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 ecooloog 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.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is een actueel stikstofonderzoek bijgevoegd waarin de bouw- en gebruiksfase zijn berekend. De berekende stikstofdepositie komt uit op 0,00 mol/ha/jaar. Stikstof vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.1: 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.

3&4: De gebruikelijke procedure voor een vast te stellen bestemmingsplan

Dit is de gebruikelijke procedure voor een vast te stellen bestemmingsplan.

Betrokken partijen en participatie

De omwonenden van het plangebied zijn gedurende het ontwerpproces door Rentree en Solis stapsgewijs meegenomen in het planproces. In het voorjaar van 2022 is tevens een bewonersbijeenkomst op locatie georganiseerd waar buurtbewoners zijn geïnformeerd over de plannen.

De ontwerpbesluiten worden via de officiële kanalen gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt hierbij in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Tevens versturen Rentree en Solis een nieuwsbrief aan de buurtbewoners in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

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 voormalige Speeltuinlocatie. 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. Met dit voorstel wordt niet afgeweken van de grondexploitatie.

Betrokkenheid raad

Januari 2021 is door de gemeenteraad het ontwikkelperspectief voor de Shita-locatie vastgesteld

Januari 2022 is door de gemeenteraad voor de Shita-locatie de grondexploitatie vastgesteld.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststellen bp Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinlocatie met beeldkwaliteitsplan.
Voorstelnummer : 2023-430
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23-05-2023, nummer 2023-430

BESLUIT

1. Het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan 'Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinlocatie' vaststellen;
2. De uitgangspunten voor beeldkwaliteit 'Speeltuinlocatie Deventer', opgenomen als bijlage 2 bij het bestemmingsplan, vast te stellen als toetsingskader voor de Plan Advies Raad (PAR);
3. geen exploitatieplan vaststellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is;
4. de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinalocatie

Zaak Nr. 2022-880
Deventer, xx mei, 2023

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gezien het realiseren van 61 nieuwe woningen;

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

- het gaat om het realiseren van 61 nieuwe appartementen aan de Tjoenerstraat in Deventer;
- uit de actualisatie van het akoestisch onderzoek (Alcedo B.V, 21-08792.R02.V01, 13 september 2022) met kenmerk 21-08792.N01, blijkt dat de hoogste optredende geluidsbelasting op de nieuwe gevels vanwege het wegverkeer van de Henry Dunantlaan maximaal 62 dB bedraagt en daarmee de voorkeurgrenswaarden van 48 dB overschrijdt;
- uit de actualisatie van het akoestisch onderzoek (Alcedo B.V, 21-08792.R02.V01, 13 september 2022) met kenmerk 21-08792.N01, blijkt dat de hoogste optredende geluidsbelasting op de nieuwe gevels vanwege het wegverkeer van de Nico Bolkesteinlaan maximaal 52 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 benoemd in tabel 1 en weergegeven op afbeelding 1 opgenomen bij de in dit besluit behorende motivering.

Burgemeester en wethouders van Deventer, namens hen,

Teammanager Beleid

H.M. Schuldink

MOTIVERING BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN Chw Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinlocatie

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 hebben het Chw ontwerpbestemmingsplan Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinallocatie ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van 21 seniorenappartementen en 40 zorgappartementen aan de Tjoenerstraat ong. juridisch-planologisch mogelijk.

In het kader van de bestemmingsplansprocedure is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de actualisatie van het akoestisch onderzoek (Alcedo B.V, 21-08792.R02.V01, 13 september 2022) met kenmerk 21-08792.N01 blijkt dat de hoogste optredende geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen vanwege het wegverkeer op de Henry Dunantlaan 62 dB bedraagt en vanwege het wegverkeer op de Nico Bolkesteinlaan 52 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
Woningen in stedelijk gebied			
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 beleidsregels 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. voormalige Speeltuinallocatie.

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 61 nieuwe woningen gerealiseerd ter plaatse van de voormalige Speeltuïnlocatie. De woningen liggen binnen de geluidszones van de: Henry Dunantlaan en de Nico Bolkesteinlaan. Formeel kennen de Rielierweg, Tjoenerstraat en de Gooierstraat geen geluidszone (want, 30 kilometer per uur wegen), maar deze zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening eveneens onderzocht.

Woningen

Alcedo BV heeft een onderzoek uitgevoerd (en nadien geactualiseerd) om de geluidsbelasting van het wegverkeer op de woningen te onderzoeken, zie de bijlagen bij het bestemmingsplan. Conclusie van dit onderzoek:

- de geluidbelasting door wegverkeer op de Henry Dunantlaan bedraagt ten hoogste 62 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh.
- de geluidbelasting door wegverkeer op de Nico Bolkesteinlaan bedraagt ten hoogste 52 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee door wegverkeer op deze wegen overschreden. De ten hoogst toelaatbare waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het wegverkeerslawaaï van de Nico Bolkesteinlaan en Henry Dunantlaan is op dezelfde gevels van toepassing. Zodoende geldt de hoogst geldende waarde en die wordt veroorzaakt door de Henry Dunantlaan. De gemeente Deventer dient voor de woningen een hogere waarde vast te stellen van ten hoogste 62 dB door wegverkeer op de Henry Dunantlaan.

3.2 Maatregelen

Bronmaatregelen

- Stilasfalt: Voor wat betreft vermindering van het wegverkeerslawaaï kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen. De geluidsbelasting vanwege de Henry Dunantlaan dient met tenminste 13 dB gereduceerd te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen. Het toepassen van een stiller wegdektype op de Henry Dunantlaan alleen is daarom onvoldoende doelmatig.
- Door verbetering van het wegdek op de Nico Bolkesteinlaan kan de geluidsbelasting vanwege de weg worden gereduceerd naar de voorkeursgrenswaarde. De benodigde reductiebedraagt ten hoogste 3 dB. Hierbij dient rekening te worden gehouden met een wegdektype die ook toepasbaar is op kruispunten.
- Verbetering van het wegdektype brengt echter hoge kosten met zich mee en de initiatiefnemer heeft geen zeggenschap over de weg. Overwogen dient te worden of het toepassen van een stiller wegdektype op de wegen vanuit financieel oogpunt voldoende doelmatig is.
- Conclusie: Geconcludeerd kan worden dat bronmaatregelen stuiten op bezwaren van financiële aard.

Overdrachtsmaatregelen

Woningen:

- Geluidschermen of geluidswal: Op de locatie is beperkte ruimte beschikbaar voor een geluidsscherm. Vanwege de aansluiting van de Rielierweg op de Henry Dunantlaan zal tevens een opening in het scherm aanwezig zijn waardoor ter plaatse van de nieuwbouw een geluidlek ontstaat. Ook zal hier vanwege de verkeersveiligheid voldoende zicht op de weg nodig zijn. Door het realiseren van een scherm, zal het zicht op de weg worden belemmerd. Het plaatsen van een geluidsscherm of wal zijn in voorliggende situatie vanuit stedenbouwkundig en civieltechnisch oogpunt hierom niet wenselijk.
- Deze maatregel stuit op bezwaren van stedenbouwkundige, financiële en verkeerskundige 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 en de Nico Bolkesteinlaan). 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.

Het stedenbouwkundige ontwerp is voor de locatie geoptimaliseerd en om die reden zijn aanpassingen hierin niet mogelijk zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit.

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.

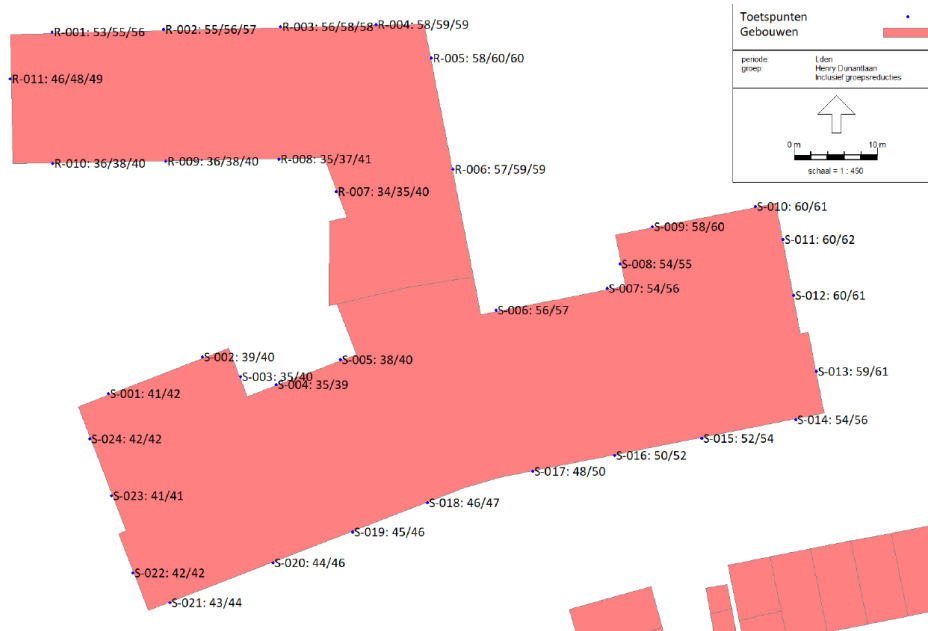
Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat de realisatie van bron- of overdrachtsmaatregelen op bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard stuiten. Zonder die maatregelen bedraagt de gevelbelasting als gevolg van de Henry Dunantlaan maximaal 62 dB. In dat geval kan de realisatie alleen plaatsvinden als voor de woningen hogere waarden worden vastgesteld. Het binnenniveau zal dan moeten voldoen aan de 33 dB grenswaarde. Een bouwakoestisch onderzoek ten tijde van de omgevingsvergunning zal moeten aantonen hoe hieraan voldaan gaat worden.

Hogere grenswaarde kunnen verleend worden tot de in onderstaande tabel, per woning hoogst geldende, geel gearceerde waarden:

Id	Omschrijving	Hogste	Henry Dunantlaan	Nico Bokkesteinlaan	30 km/luur Riekerweg	30 km/luur Goolerstraat	30 km/luur Tjonnestraat	wegwekeer gecumuleerd exclusief correctie art. 110% Wgh	Spoonlijn	geluidsbelasting gecumuleerd excl. correctie art. 110% Wgh
R-001_A	Rentree noordgevel	1,5	53,36	45,06	51,56	9,52	37,13	60,99	38,69	61,00
R-001_B	Rentree noordgevel	4,5	54,86	45,54	51,07	10,15	38,44	61,78	41,03	61,80
R-001_C	Rentree noordgevel	7,5	55,58	46,21	50,04	10,46	38,59	62,09	42,01	62,11
R-002_A	Rentree noordgevel	1,5	54,65	45,70	51,88	8,17	33,53	61,86	39,86	61,87
R-002_B	Rentree noordgevel	4,5	56,21	46,46	51,44	8,86	35,40	62,82	42,09	62,84
R-002_C	Rentree noordgevel	7,5	56,69	47,16	50,39	9,03	35,84	63,00	42,81	63,02
R-003_A	Rentree noordgevel	1,5	56,34	47,06	52,10	7,20	31,40	63,10	39,11	63,11
R-003_B	Rentree noordgevel	4,5	57,72	48,00	51,61	7,99	33,11	64,03	42,06	64,04
R-003_C	Rentree noordgevel	7,5	57,96	48,64	50,50	8,32	33,86	64,10	43,10	64,12
R-004_A	Rentree noordgevel	1,5	57,55	48,54	52,24	7,73	29,77	64,08	38,02	64,09
R-004_B	Rentree noordgevel	4,5	58,92	49,63	51,75	8,95	31,29	65,09	40,67	65,10
R-004_C	Rentree noordgevel	7,5	59,05	50,13	50,62	9,40	32,32	65,10	42,27	65,11
R-005_A	Rentree oostgevel	1,5	57,93	49,56	46,82	22,17	13,03	63,80	38,32	63,81
R-005_B	Rentree oostgevel	4,5	59,53	50,74	47,03	23,03	15,40	65,28	41,19	65,29
R-005_C	Rentree oostgevel	7,5	59,88	51,40	46,55	24,48	15,61	65,63	43,48	65,64
R-006_A	Rentree oostgevel	1,5	56,71	48,11	42,53	22,92	13,65	62,42	39,24	62,43
R-006_B	Rentree oostgevel	4,5	58,52	49,52	43,80	24,37	15,47	64,16	42,80	64,17
R-006_C	Rentree oostgevel	7,5	58,61	49,96	43,81	26,03	15,13	64,29	45,32	64,31
R-007_A	Rentree westgevel	1,5	33,71	24,25	22,45	18,41	36,78	43,83	36,96	44,23
R-007_B	Rentree westgevel	4,5	35,38	26,27	24,11	21,11	38,80	45,73	39,33	46,17
R-007_C	Rentree westgevel	7,5	40,08	30,38	25,46	24,39	39,03	47,99	43,33	48,60
R-008_A	Rentree zuidgevel	1,5	34,62	26,44	20,13	20,64	36,75	44,19	38,11	44,66
R-008_B	Rentree zuidgevel	4,5	36,54	28,85	21,54	23,61	38,66	46,14	40,79	46,68
R-008_C	Rentree zuidgevel	7,5	40,61	33,19	24,78	26,79	38,93	48,46	43,81	49,07
R-009_A	Rentree zuidgevel	1,5	35,75	27,74	24,01	23,67	40,37	46,96	39,41	47,30
R-009_B	Rentree zuidgevel	4,5	37,56	30,24	25,34	25,71	41,71	48,48	41,58	48,86
R-009_C	Rentree zuidgevel	7,5	40,06	33,94	26,97	27,87	41,67	49,54	43,54	49,99
R-010_A	Rentree zuidgevel	1,5	35,90	25,25	24,78	28,35	44,24	50,02	39,56	50,20
R-010_B	Rentree zuidgevel	4,5	37,63	27,74	26,14	29,98	44,68	50,70	41,73	50,94
R-010_C	Rentree zuidgevel	7,5	39,81	31,52	27,64	31,19	44,53	51,16	43,71	51,49
R-011_A	Rentree westgevel	1,5	46,46	30,04	44,29	25,01	45,51	55,33	39,59	55,38
R-011_B	Rentree westgevel	4,5	47,60	31,54	44,58	26,35	45,88	56,03	41,77	56,10
R-011_C	Rentree westgevel	7,5	48,60	33,44	44,27	27,59	45,66	56,42	43,53	56,52
S-001_A	Solis noordgevel	1,5	41,02	27,25	31,51	18,66	43,13	50,47	38,86	50,61
S-001_B	Solis noordgevel	4,5	41,79	29,78	33,24	20,18	43,76	51,24	41,04	51,42
S-002_A	Solis noordgevel	1,5	38,51	27,11	28,35	14,20	39,34	47,28	38,41	47,53
S-002_B	Solis noordgevel	4,5	39,78	29,72	30,14	15,90	40,88	48,76	40,86	49,07
S-003_A	Solis noordgevel	1,5	35,08	25,59	20,99	17,53	20,92	40,90	35,61	41,48
S-003_B	Solis noordgevel	4,5	39,63	29,35	24,14	22,96	23,28	45,30	39,54	45,80
S-004_A	Solis noordgevel	1,5	35,36	25,67	22,78	15,04	30,64	42,15	37,30	42,77
S-004_B	Solis noordgevel	4,5	39,31	29,97	25,57	17,26	32,98	45,76	40,83	46,35
S-005_A	Solis noordgevel	1,5	37,69	26,60	25,59	15,41	33,86	44,62	37,49	45,00
S-005_B	Solis noordgevel	4,5	39,64	30,57	27,57	19,44	35,99	46,75	41,05	47,25
S-006_A	Solis noordgevel	1,5	55,50	48,62	40,44	11,07	17,23	61,42	32,94	61,42
S-006_B	Solis noordgevel	4,5	57,25	49,78	42,40	17,19	20,89	63,09	38,30	63,10
S-007_A	Solis noordgevel	1,5	54,22	44,04	38,98	5,79	18,02	59,74	33,06	59,74
S-007_B	Solis noordgevel	4,5	55,69	45,12	41,04	8,80	20,81	61,19	37,62	61,20
S-008_A	Solis noordgevel	1,5	53,81	43,88	38,76	17,75	18,87	59,35	36,24	59,36
S-008_B	Solis noordgevel	4,5	55,00	44,82	40,72	23,45	21,93	60,55	41,09	60,57
S-009_A	Solis noordgevel	1,5	58,16	49,55	43,73	9,42	15,91	63,85	36,47	63,85
S-009_B	Solis noordgevel	4,5	59,60	50,97	44,70	11,41	17,93	65,28	39,88	65,29
S-010_A	Solis noordgevel	1,5	59,97	50,05	47,21	7,39	18,15	65,60	37,31	65,60
S-010_B	Solis noordgevel	4,5	61,31	51,67	47,59	10,67	19,54	66,92	40,74	66,92
S-011_A	Solis oostgevel	1,5	60,31	49,30	45,87	36,30	16,70	65,80	41,40	65,81
S-011_B	Solis oostgevel	4,5	61,80	50,92	46,16	38,09	16,75	67,27	43,39	67,28
S-012_A	Solis oostgevel	1,5	59,53	48,65	43,47	38,00	15,77	65,00	39,73	65,01
S-012_B	Solis oostgevel	4,5	61,19	50,19	44,12	39,39	15,94	66,62	42,08	66,63
S-013_A	Solis oostgevel	1,5	58,84	47,74	40,39	43,21	14,11	64,33	37,45	64,33
S-013_B	Solis oostgevel	4,5	60,58	49,03	41,66	43,62	14,25	66,00	39,93	66,00
S-014_A	Solis zuidgevel	1,5	54,08	42,13	31,26	48,90	24,61	60,46	39,72	60,48
S-014_B	Solis zuidgevel	4,5	55,83	42,66	33,15	48,86	26,08	61,82	41,56	61,84
S-015_A	Solis zuidgevel	1,5	51,95	39,78	28,44	48,40	26,90	58,74	39,03	58,76
S-015_B	Solis zuidgevel	4,5	53,56	39,96	30,23	48,39	28,44	59,88	40,98	59,91
S-016_A	Solis zuidgevel	1,5	50,12	36,95	25,18	47,95	28,90	57,34	39,37	57,37
S-016_B	Solis zuidgevel	4,5	51,58	37,04	26,70	48,02	30,48	58,30	41,08	58,34
S-017_A	Solis zuidgevel	1,5	48,21	33,19	22,82	48,47	31,21	56,46	40,77	56,51

Id	Omschrijving	Hoogte	Henry Dunantlaan	Nico Boksteeinlaan	30 km /uur Rietwag	30 km /uur Gooierstraat	30 km /uur Toegenerstraat	wegverkeer gecumuleerd exclusief correctie art. 110g Wgh	Spoorlijn	geluidsbelemmering gecumuleerd excl. correctie art. 110g Wgh
S-017_B	Solis zuidgevel	4,5	49,57	33,33	24,31	48,42	32,91	57,16	42,44	57,22
S-018_A	Solis zuidgevel	1,5	46,00	26,14	17,23	48,31	32,72	55,40	41,24	55,47
S-018_B	Solis zuidgevel	4,5	47,20	29,14	18,66	48,29	34,65	55,93	42,20	56,01
S-019_A	Solis zuidgevel	1,5	44,74	24,78	16,56	47,58	34,44	54,55	38,42	54,60
S-019_B	Solis zuidgevel	4,5	45,93	27,18	17,95	47,74	36,29	55,15	40,00	55,21
S-020_A	Solis zuidgevel	1,5	44,43	22,86	16,26	47,60	37,04	54,57	38,11	54,62
S-020_B	Solis zuidgevel	4,5	45,61	26,18	17,77	47,81	38,63	55,20	40,01	55,26
S-021_A	Solis zuidgevel	1,5	43,08	24,90	19,62	47,65	42,46	54,85	38,62	54,90
S-021_B	Solis zuidgevel	4,5	43,99	27,73	20,75	47,75	42,93	55,21	40,38	55,27
S-022_A	Solis westgevel	1,5	42,09	23,91	28,96	42,52	47,16	54,40	39,48	54,46
S-022_B	Solis westgevel	4,5	42,13	26,29	30,24	43,05	47,43	54,70	41,87	54,80
S-023_A	Solis westgevel	1,5	40,72	25,65	29,94	37,62	47,15	53,50	39,18	53,57
S-023_B	Solis westgevel	4,5	41,25	27,27	31,40	38,76	47,44	53,93	41,68	54,04
S-024_A	Solis westgevel	1,5	41,66	26,67	31,08	35,60	47,55	53,86	39,98	53,94
S-024_B	Solis westgevel	4,5	42,05	28,43	32,56	37,05	47,70	54,16	42,12	54,28

Tabel 1: vast te stellen hogere waarden (geel gearceerd) per locatie



Afbeelding 1: toetspunten gebouw corresponderend met tabel 1

5. Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft gezamenlijk met het ontwerpbestemmingsplan van 8 februari 2023 tot en met 22 maart 2023 ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan

In diezelfde periode is het structuurontwerp doorontwikkeld tot een voorlopig ontwerp. Dat heeft geleid tot een minimale aanpassing (verruiming) van het bouwvlak. Het akoestische onderzoek is geactualiseerd en dit heeft op sommige gevels tot een hogere dan eerder berekende grenswaarde geleid. Het bovenstaande besluit is hierop aangepast. De hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld.

6. Conclusie

De hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld, zoals aangeduid in tabel 1 in combinatie met afbeelding 1.

beeldkwaliteitsnotitie

Speeltuinlocatie Deventer

22-07-2022



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Plangebied	4
3. Stedenbouwkundige kaders	5
4. Architectonische kaders	7
5. Randvoorwaarden Stedenbouw	9
6. Beeldkwaliteitsregels Stedenbouw	10
7. Beeldkwaliteitsregels Architectuur	11
8. Buitenruimte	13

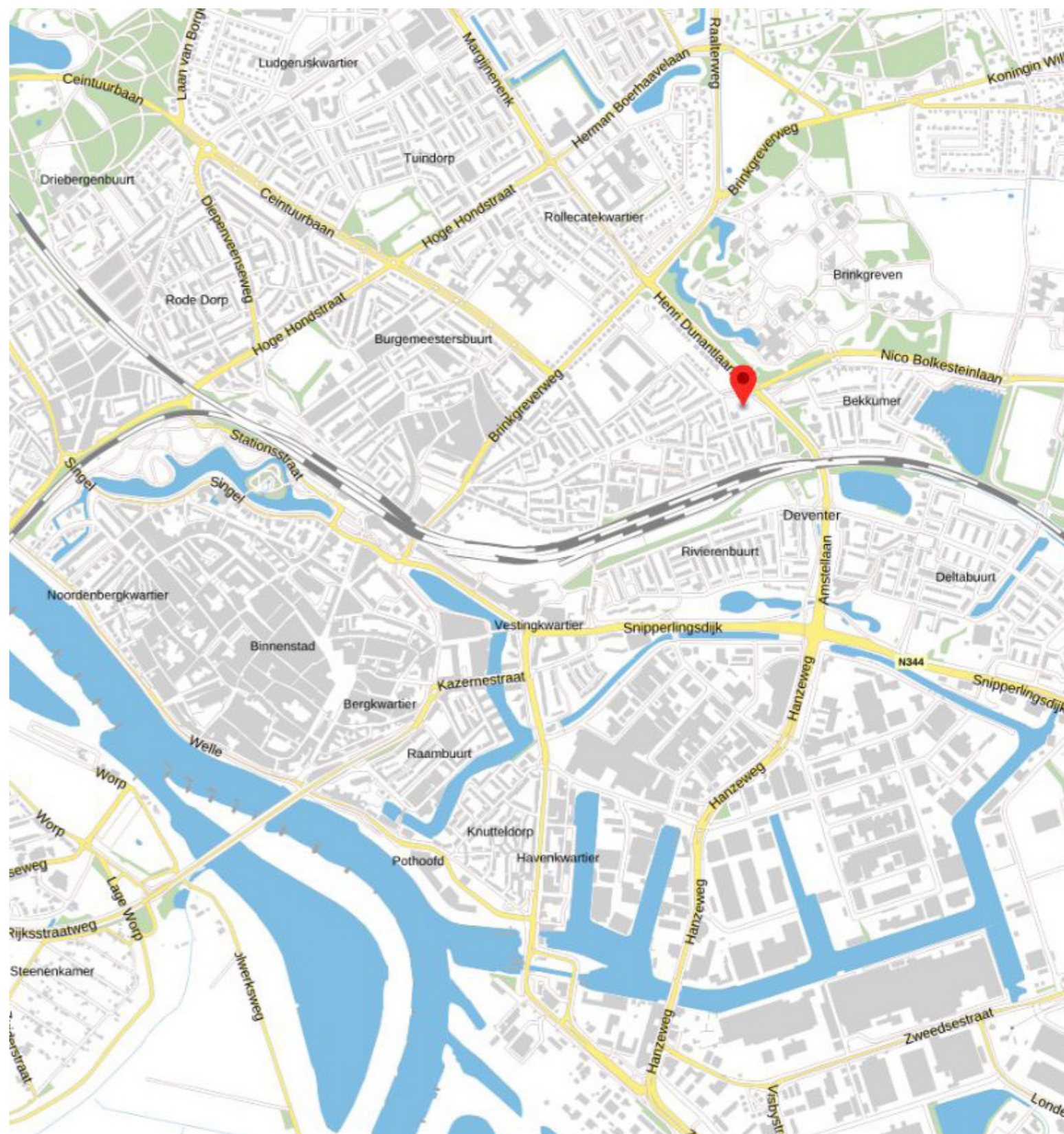
1. Inleiding

Deze beeldkwaliteitsnotitie is opgesteld om handvatten te bieden aan de instanties die de nieuwe ontwikkeling op de voormalige Speeltuinalocatie aan de Rielierweg te Deventer beoordelen. Deze locatie ligt in de wijk Voorstad-Oost in de buurt Rielierweg-Oost. Aan de overzijde van de Rielierweg wordt tevens de Shita-locatie ontwikkeld. Deze twee locaties vormen tezamen een nieuwe samenhangende eenheid binnen de huidige stedelijke structuur.

Het plangebied omvat het gebied dat wordt begrensd door de Henri Dunantlaan, Rielierweg, Tjoenerstraat en de Gooierstraat. Het nieuwbouwplan zal zijn eigen karakteristieke plek krijgen binnen het huidige tuindorpachtige karakter van de wijk.

De stedenbouwkundige inpassing van het plan is in nauw overleg met de gemeente tot stand gekomen. De gemeente heeft hiervoor een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld waarop het plan uitgewerkt is. Het woonprogramma bestaat uit 21 appartementen voor zelfstandig wonen en een woongebouw met 40 zorgappartementen.

De beeldkwaliteitsnotitie is een aanvulling op de reguliere Beeldkwaliteitswijzer Voorstad Oost en de Welstandsnota. Dit document zal als toetsingskader dienen voor de welstandscommissie.



locatie

2. Plangebied



luchtfoto locatie

3. Stedenbouwkundige kaders

tot aan 1844 Buiten de Brinkpoort

De Speeltuinallocatie is samen met de Shita-locatie gelegen in de wijk Voorstad, aan de noordzijde van het centrum.

De wijk ligt net buiten de historische vestingwerken die een scherpe grens vormde tussen stad en platteland. De Brinkpoort vormde het beginpunt naar het landgoed Brinkgreven/Raalte en de dorpen Riele en Holten. Van de oorspronkelijke bebouwing aan deze wegen is door matige kwaliteit niets behouden gebleven.

1844-1891 Nieuwe Barrière

Het karakter van Voorstad-Oost bleef landelijk, hoewel er wel steeds meer kleinschalige bebouwing aan de uitvalswegen werd gerealiseerd zonder enige overheidsbemoeienis wat betreft rooilijnen en woningkwaliteit.

In deze periode werden de vestingwerken grotendeels verwijderd. Echter de nieuw aangelegde spoorlijn Arnhem-Leeuwarden vormde een nieuwe barrière. In 1888 werd ook nog de spoorlijn Apeldoorn-Almelo gerealiseerd. Door deze ontwikkelingen werd de Brinkgreverweg als entree naar de stad steeds belangrijker. Aan weerszijde van de weg werden dan ook voornamelijk herenhuizen gebouwd om de weg meer allure te geven.

1891-1920 Buitengebied wordt stedelijk

Door de ontmanteling van de vestingmuur ontstonden er meer uitbreidingsmogelijkheden in de buitengebieden. Echter waren het met name particuliere bouwers en enkele grotere complexen. Naast woningbouw ontwikkelde zich er ook industrie, onderwijs en sport in de wijk. (Nederlandse Rijwielfabriek, stadion Go Ahead Eagles).

1920-1939 Planmatige uitbreiding

In de jaren voor de Tweede Wereldoorlog werden er veel arbeiderswoningen gebouwd en werden de industriële activiteiten uitgebreid. In deze periode ontstond het huidige karakter van de wijk Voorstad-Oost: een wijk met grotendeels complexmatige verenigingsgebouw voor arbeiders. Deze gebouwen werden in tuindorp-stijl opgetrokken. Daarnaast begon ook de industrie een steeds belangrijkere rol te spelen op sociaal en ruimtelijk gebied.

1939-1985 Herstel

In 1951 wordt het Uitbreidingsplan in Hoofdzaken gepresenteerd, dat de ruimtelijke ontwikkeling van Deventer laat zien. Het Hanze-tracé wordt hier voor het eerst zichtbaar. Ook wordt de Henry Dunantweg aangelegd. Ten zuiden van deze weg worden villa-achtige woningen en de Shita-flat gebouwd. Deze weg vormt een scherpe grens tussen Voorstad-Oost en de



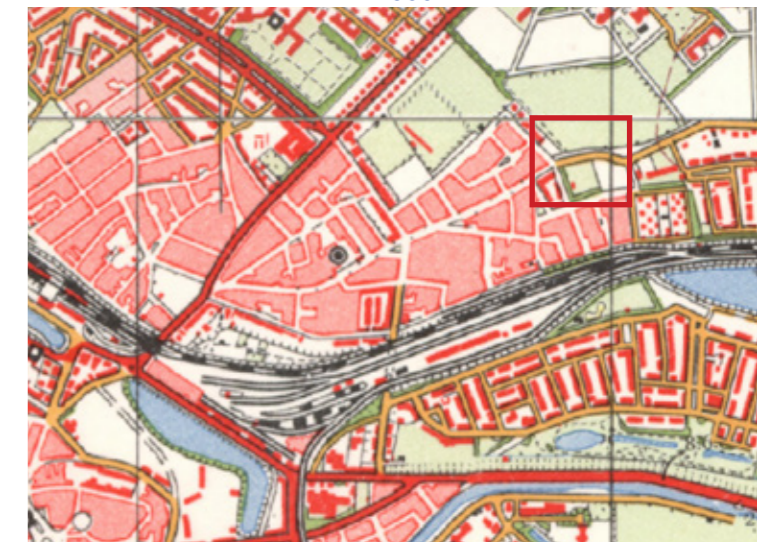
1870



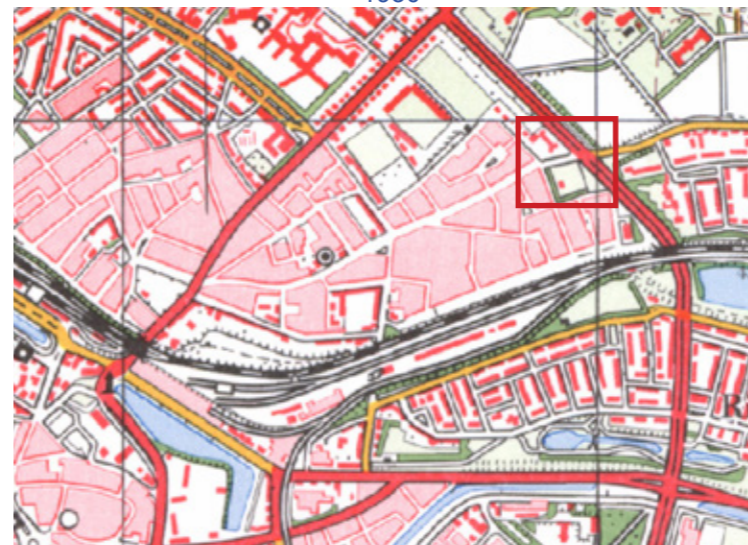
1900



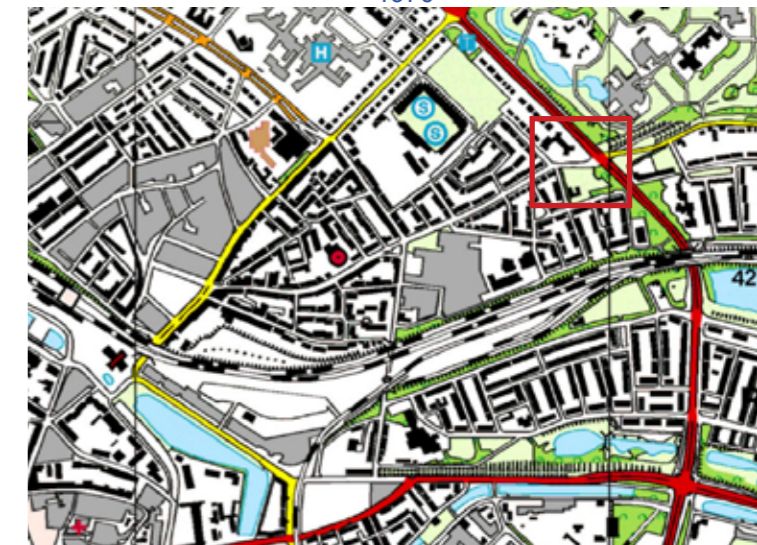
1930



1970



1980



2000

Brinkgreven. Als voorloper op het gebied van stadsvernieuwing realiseerde de stad Deventer ingrijpende projecten zoals het Fortuincomplex en de Metselaarsbuurt op het terrein van de voormalige Eerste Nederlandse Rijwielfabriek. Midden jaren tachtig groeide Voorstad Oost uit tot een typische vooroorlogse wijk met grote diversiteit in woningbouw.

1985-heden

De Speeltuinlocatie is gelegen aan de Rielerweg en de Henri Dunantlaan. De **Rielerweg** is de historische weg van Deventer naar Riele. Langs deze weg staat met name tuinstad-achtige woonbebouwing. Het deel tussen de Brinkgreverweg en Veenweg is een historisch organisch gegroeid lint met grote afwisseling in bebouwing. Tussen de Veenweg en de Henri Dunantlaan heeft de Rielerweg het karakter van een hoofdstraat in een tuindorp. Deze wordt bepaald door:

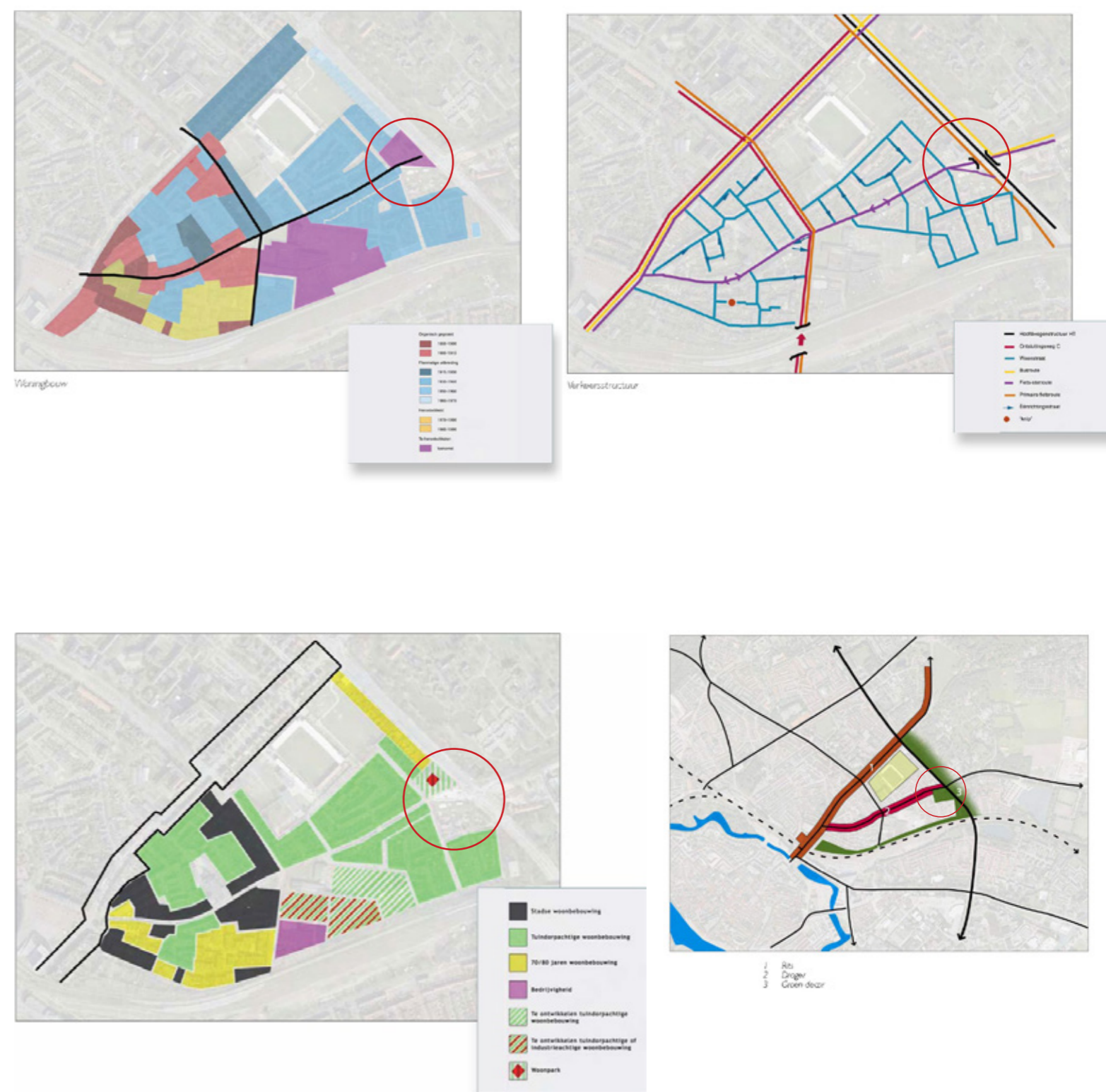
- complexmatige woningbouw
- tuindorp-architectuur
- grotere hoogte dan de achterliggende woningen
- voortuinen
- straatprofiel met bomen

Door de overeenkomstige architectuur van de woningen rondom en het deels doorlopende stratenpatroon vormt de Rielerweg een verbindende schakel tussen de buurtjes rondom. Daarnaast vormt de Rielerweg tevens een belangrijke fietsverbinding tussen de Vijfhoek en het centrum.

De **Henri Dunantlaan** is in de jaren zeventig aangelegd als onderdeel van het Hanzetracé. Deze vormt een doorgaande route rondom de binnenstad en ontsluit de aanliggende wijken. Door zijn maatvoering en gebruik vormt de weg een scherpe grens tussen Voorstad-Oost en Brinkgreven. Van oorsprong is deze vormgegeven als een parkway met de volgende kenmerken:

- brede autoweg met gescheiden dubbele rijbanen
- gescheiden fietspaden/trottoir
- inbedding in een stevige groene omlijsting

Het toekomstperspectief 2020 in Visie Voorstad Oost gaat voor de Shita-locatie uit van het realiseren van een woonpark. De Speeltuinlocatie is voorsnog als witte vlek aangeduid.



beelden Visie Voorstad Oost 2009

4. Architectonische kaders

De locatie is gelegen aan de **Rielerweg**. Dit gebied kenmerkt zich door de jaren 20-30 tuindorpsstijl. Deze tuindorpen vormen een bijzonder ensemble in het gebied. De complexen zijn zowel stedenbouwkundig als architectonisch met veel zorg ontworpen. De samenhang en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte wordt bijzonder gewaardeerd.

De gebouwen kenmerken zich veelal door flinke (samengestelde) kappen met gebakken pannen, zinken goten en grote overstekken. De kozijnen zijn veelal wit en soms zijn er metselwerkversieringen en omlijstingen.

De Speeltuinlocatie bevindt zich in een gebied waar veel onderlinge samenhang heerst door een collectief karakter en eenheid in de wijk. Alle huizen hebben een voortuin, oorspronkelijk voorzien van een tuinmuur of haag. Het rechtlijnige stratenkarakter is leidend. Buurtparkjes worden groen ingericht.

De volgende regels vormen het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen:

Plaatsing:

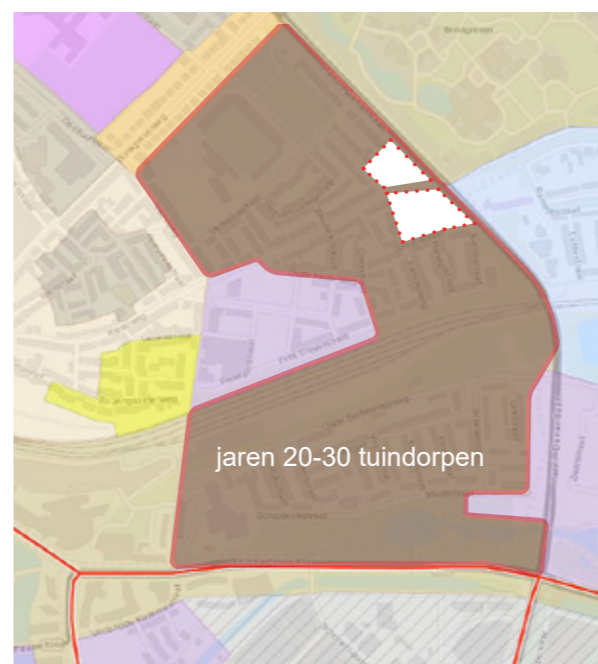
- representatieve zijde en entree naar de straat
- bebouwing begeleidt de straatruimte met aansluitende rooilijn

Vorm:

- eenduidige hoofdvormen
- traditionele kapvormen met dakoverstekken

Detailering en materialisatie:

- detailering sluit aan bij het betreffende bouwblok
- daklijsten
- hoofdmaterialisatie in donkere baksteen (bruin),
- ornamenten in afwijkende kleur of steen
- kappen met oranje/rode/grijze keramische pannen
- kozijnen wit met donkere draaiende delen



welstandskartaal



impressie Rielerweg



Beeldkwaliteitswijzer Voorstad Oost: karakteristieke bebouwing Rielerweg

De Speeltuinlocatie is echter ook gelegen aan de **Henri Dunantlaan**. Hier geldt een ander regime. Hierbij dienen nieuwe ontwikkelingen het huidige karakter te behouden en daar waar mogelijk te versterken als een in het groen ingebedde rondweg.

De volgende regels vormen het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen:

Plaatsing:

- bebouwing oriënteert zich naar de straat
- de hoofdentree ligt aan de zijkant
- gelijke voorgevelrooilijn op relatief grote afstand van de weg

Vorm:

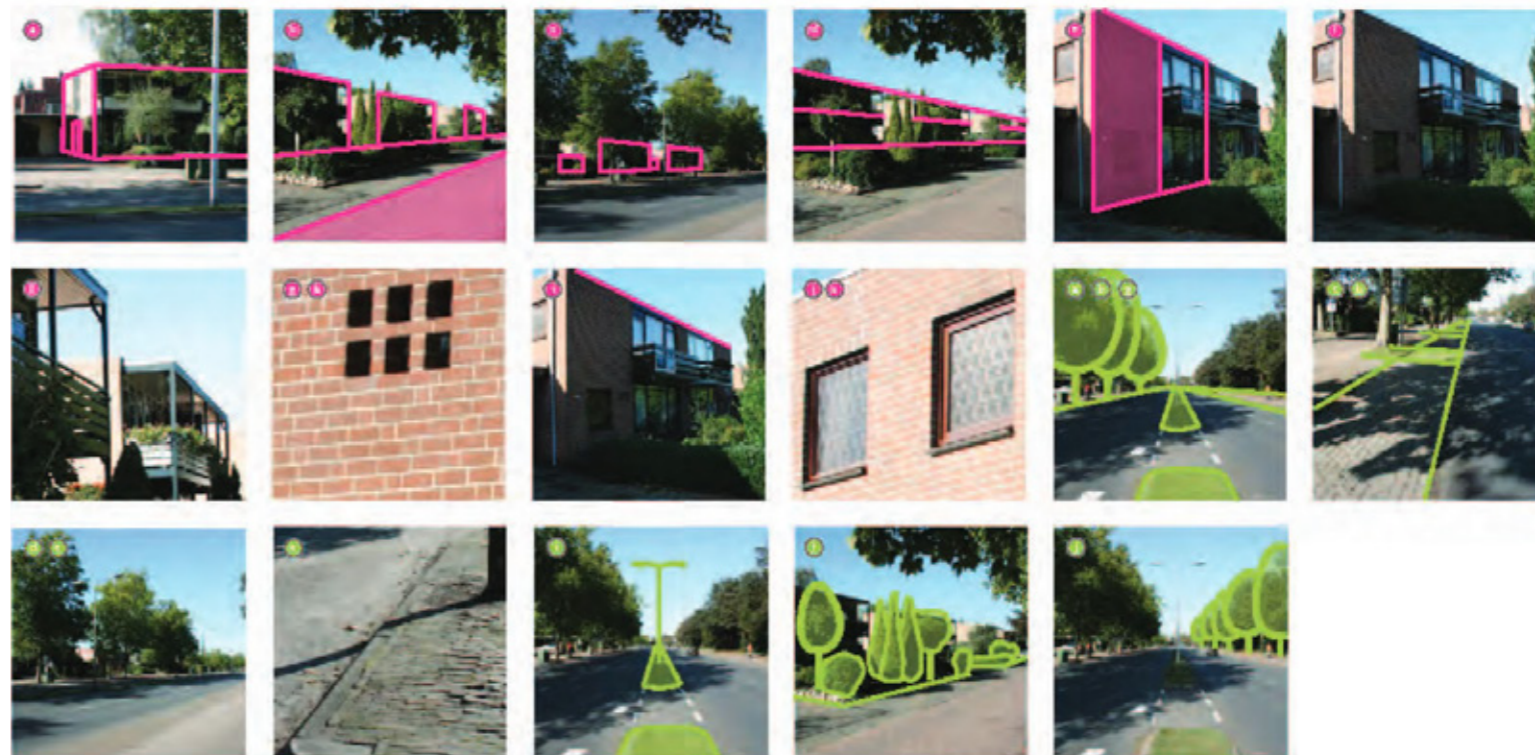
- rijtjes van identieke tweekappers en vrijstaande woningen
- aaneenschakeling van gelijkwaardige bouwvolumes
- gelijke bouwhoogte en platte daken benadrukken de horizontaliteit van het straatbeeld

Detailering en materialisatie:

- expressie van de individuele woning is ondergeschikt aan de architectuur van het rijtje
- hoofdmaterialisatie in rood/geel baksteen
- platte daken
- kozijnen in hout of houtuitstraling,
- donkere kleuren



huidig beeld Henri Dunantlaan



Beeldkwaliteitswijzer Voorstad Oost: karakteristieke bebouwing Henri Dunantlaan

5. Randvoorwaarden Stedenbouw

Ruimtelijke uitgangspunten

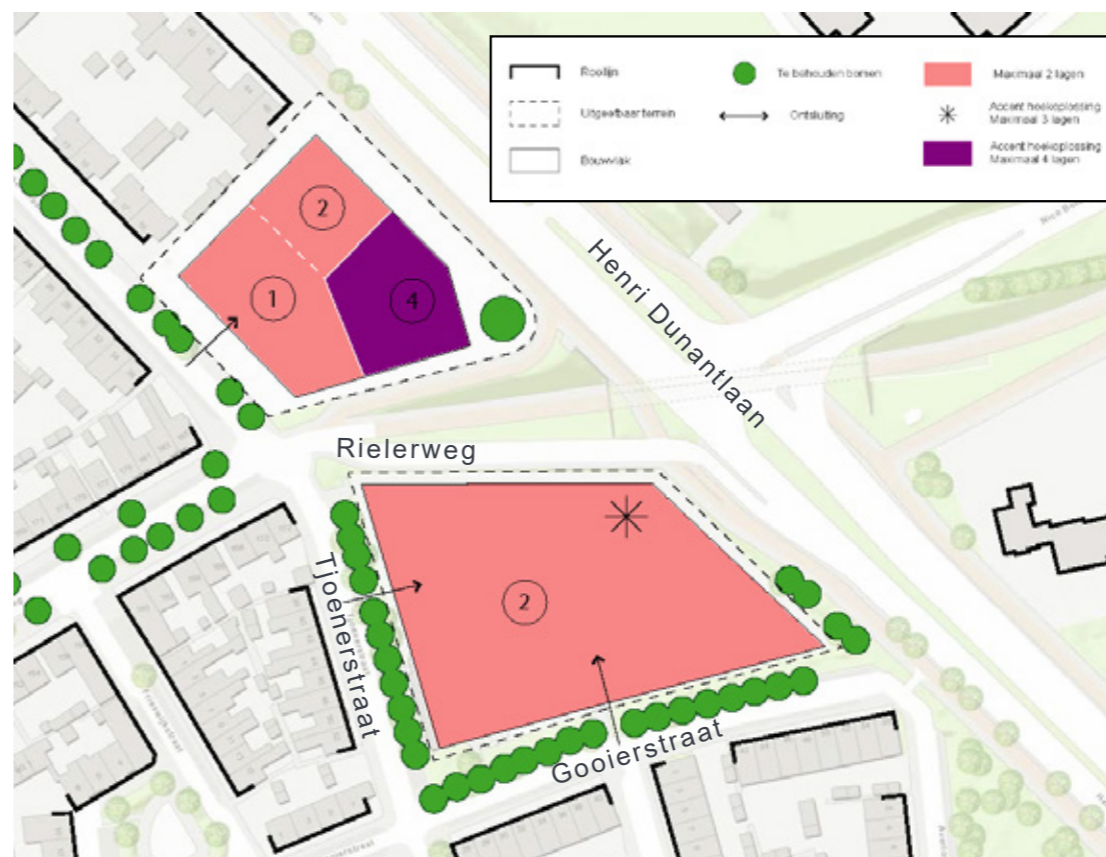
Voor de Shita-locatie en de Speeltuinlocatie is een aantal uitgangspunten geformuleerd door de gemeente in samenspraak met de buurt. Deze behelst voor de Speeltuinlocatie met name het aantal lagen, het behoud van waardevolle bomen, toegang tot de locatie vanaf de Tjoenerstraat en de Gooierstraat, en creëren van een accent op de hoek aan de kruising van de Rielerweg en de Henri Dunantlaan.

Ontwikkeling

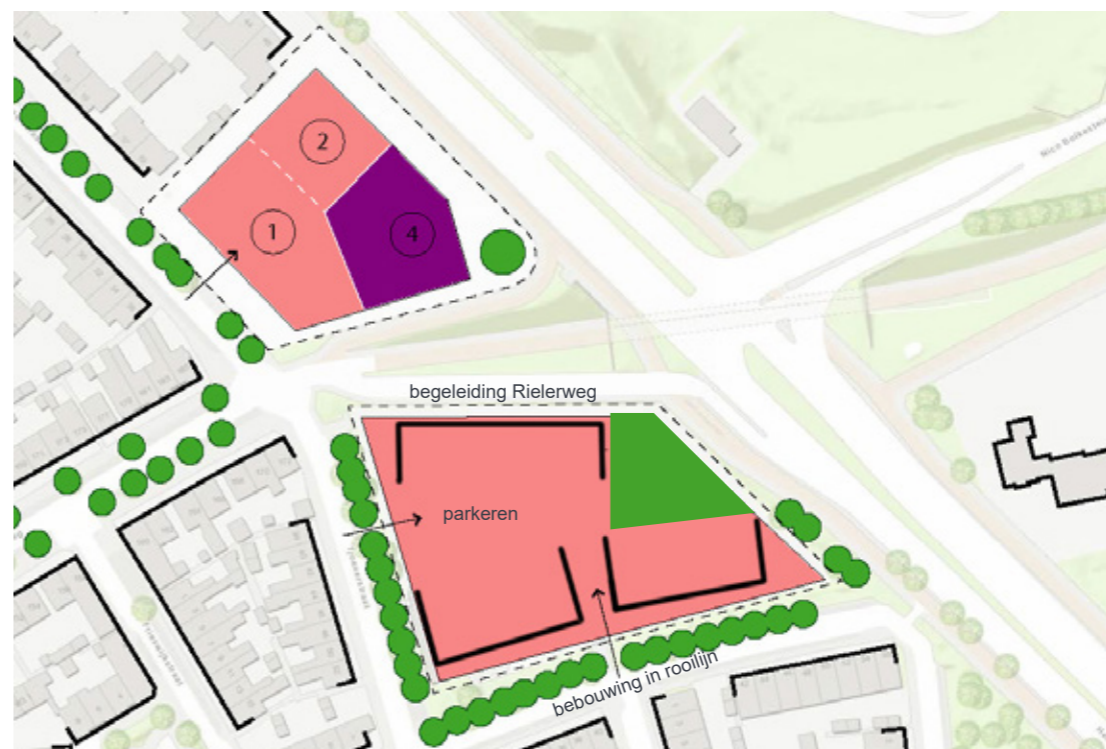
In nauw overleg met de gemeente is voor de Speeltuinlocatie de stedenbouwkundige invulling vormgegeven. Dit heeft geleid tot een invulling van de bestaande groene ruimte die de bestaande richting van de Rielerweg vanaf de westzijde begeleidt. Daarmee wordt de Rielerweg duidelijker geprofileerd. De groene omzoming van de Henri Dunantlaan wordt hier versterkt door op de hoek een groene ruimte open te laten.

Woningprogramma

De Speeltuinlocatie wordt een wezenlijk integraal onderdeel van de bestaande wijk. Behalve het realiseren van een thuis voor nieuwe bewoners is het tevens de bedoeling dat ook de bewoners van de wijk nauw betrokken worden bij het beleven van de locatie. Zo komt er ruimte voor ontmoeten centraal op de locatie. Hier wordt de toevallige ontmoeting gestimuleerd en kunnen gezamenlijke activiteiten georganiseerd. Zo wordt de Speeltuinlocatie een plek waar jong én oud elkaar op een ontspannen en welkome manier kunnen leren kennen en met elkaar kunnen verblijven. Op de locatie zullen een veertig wooneenheden voor ouderen met een zorgvraag en 21 sociale huurappartementen gerealiseerd worden.



kaartje stedenbouwkundige uitgangspunten



kaartje invulling stedenbouwkundige uitgangspunten

6. Beeldkwaliteitsregels Stedenbouw

Concept Shita- en Speeltuinallocatie

De hoofdgedachte voor de ontwikkeling van de Shita-locatie en de Speeltuinallocatie is om beide plannen familie van elkaar te laten zijn, zonder hetzelfde te zijn. Beide ontwikkelingen hebben wederzijdse verwijzingen naar elkaar zodat er wel samenhang tussen de locaties zal zijn.

De gebouwen worden complexmatig vormgegeven, en op een eigentijdse wijze onderscheiden van de directe omgeving. De uitstraling aan de openbare straatzijde is stedelijk, de uitstraling aan de binnenzijde, het besloten openbare hof, zal intiem een kleinschalig zijn. Hier bevinden zich ook de balkons.

Binnen het stedelijke weefsel met de bijbehorende karakteristieken zullen de beide locaties zich manifesteren als een eigentijds antwoord op de oorspronkelijke tuindorp-achtige sferen enerzijds en de kenmerkende karakteristieken van de bebouwing aan de Henri Dunantlaan anderzijds. De waardevolle karakteristieken van de oorspronkelijke tuindorpen zullen worden gehandhaafd:

Plaatsing:

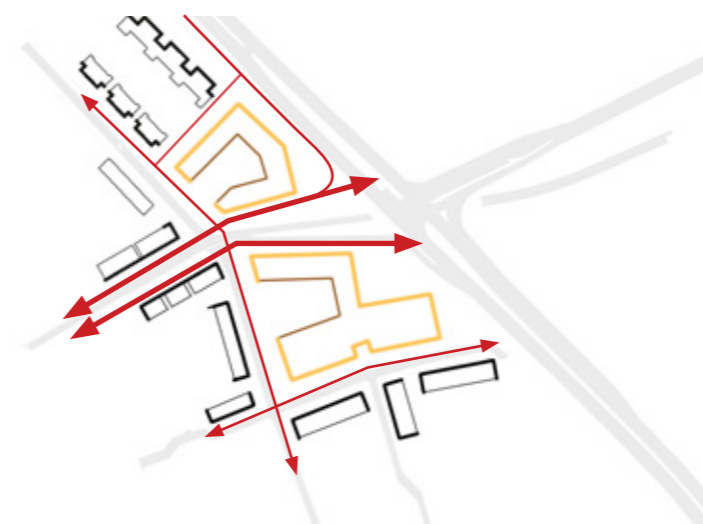
- bebouwing begeleidt de straatruimte met aansluitende rooilijn
- representatieve zijde en entree naar de straat
- sterke relatie bebouwing en openbare ruimte (voortuinen)
- balkons grenzend aan besloten openbaar hof

Vorm:

- eenduidige hoofdvormen
- expressie van de individuele woning is ondergeschikt aan de architectuur van het rijtje
- complexmatige samenhangende bebouwing
- gelijke bouwhoogte en platte daken benadrukken de horizontaliteit van het straatbeeld
- de entree van de wijk krijgt een hoogteaccent

Detailering en materialisatie:

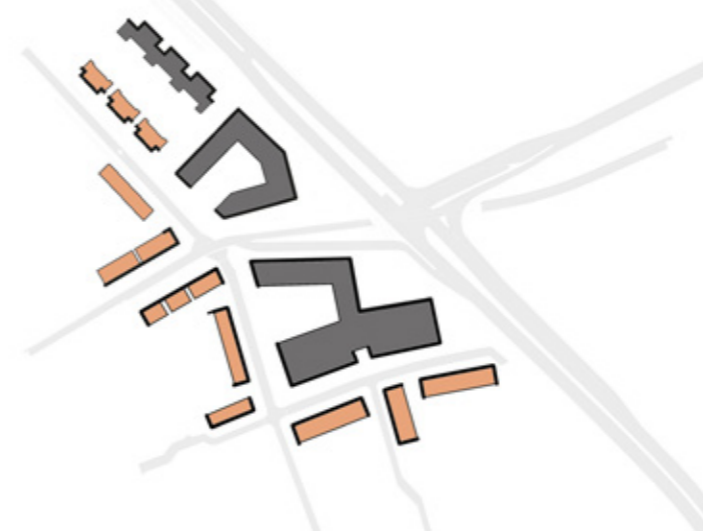
- detailering sluit aan bij het betreffende bouwblok
- hoofdmaterialisatie in baksteen (geel, beige)
- ornamenten in subtiele tinten of hout
- kozijnen in hout of houtuitstraling
- geen felle kleuren
- subtiele horizontaliteit in de gevelarchitectuur



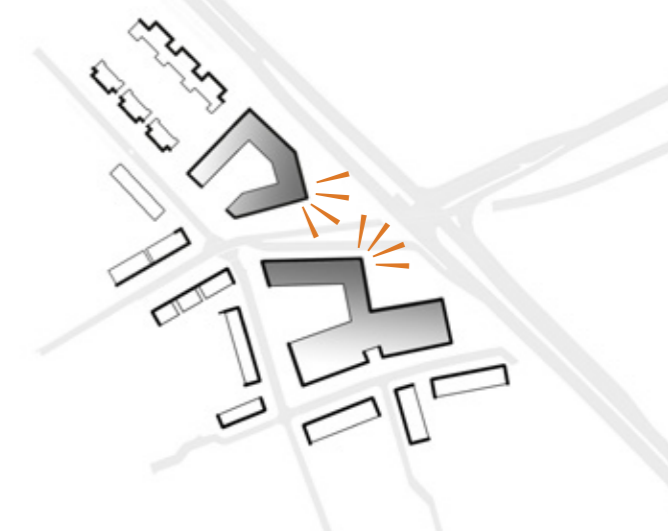
stedenbouwkundige context: binnen- en buitenranden



samenhang architectonische identiteit



dakvormen: platgedekt als onderscheidend element



entree van de wijk en accentvorming



groenstedelijke opzet: behoud bomen en groene verblijfsruimtes



parkeren: aan de straat en achter de rooilijn

7. Beeldkwaliteitsregels Architectuur

Concept Shita- en Speeltuinallocatie

De hoofdgedachte voor de ontwikkeling van de Shita-locatie en de Speeltuinallocatie is om beide plannen familie van elkaar te laten zijn, zonder hetzelfde te zijn.

De locaties worden als samenhangende doch onderscheidend e zelfstandige complexen ontworpen. Omdat ze zich als eigentijdse gebouwen manifesteren binnen de wijk zullen de gevels aan de straat afwijkend zijn van de uitstraling van de omliggende bebouwing die in tuindorpsstijl is opgetrokken.

Om het gebouw als een helder complex binnen de stedelijke mix van bebouwing tot zijn recht te laten komen is het essentieel dat het gebouw rust en robuustheid uitstraalt. De uitstraling van de individu zal ondergeschikt zijn aan de architectuur van het geheel.

Echter moeten deze gevels wel passend zijn binnen het stedelijke karakter van de wijk. De horizontale belijning van de bebouwing aan de Henri Dunantlaan vormt de basis voor de beeldkwaliteit voor de beide locaties. Door deze horizontale belijning met hoofdzakelijk gemetselde gevels krijgen de gebouwen een karakteristieke en onderscheidende gelaagdheid die goed past binnen de groene omgeving aan de Henri Dunantlaan.

Dakranden vormen een geïntegreerd onderdeel van het hoofdvolume met gevelbanden. De balkons bevinden zich aan de binnentuin en zullen als toevoeging aan de hoofdmassa uitgevoerd worden. Hiermee wordt tegelijkertijd het onderscheidend vermogen ten opzichte van de omliggende tuindorpsferen gerealiseerd.

Om rust en helderheid binnen het hoofdvolume te waarborgen zullen accenten subtiel vormgegeven dienen te worden in gedekte harmonieuze kleurtinten

De gevels aan de binnenzijde van de locaties grenzen aan een groene besloten binnentuin. Om de relatie van deze groene tuinen met de bebouwing te versterken, sluiten deze gevels in hun vormgeving en materialisatie daar op aan. Deze gevels zullen afwijkende uitstaling hebben ten opzichte van de buitengevel. Galerijen en balkons aan de binnentuin zullen als toevoeging aan het hoofdvolume uitgevoerd worden en vormt hiermee de geleidelijke overgang met de binnentuin.

Regels bebouwing buitenrand

- gevelopeningen en accentvlakken vormen een samenhangend beeld
- subtiele horizontaliteit in de gevelarchitectuur
- dakranden zijn onderdeel van de horizontale gevelbanden
- in kleur onderscheidend metselwerk ten opzichte van de directe omgeving

Regels bebouwing binnentuin

- contact met tuin middels grote gevelopeningen
- privé-ruimte duidelijk begrensd ten opzichte van openbaar groen
- privé- en openbaar groen als collectief overzichtelijk geheel
- gevels met afwijkende uitstraling tov de buitenrand
- balkons als toevoeging aan het hoofdvolume

Regels materiaal en kleur

- gevels buitenrand in gele/beige tinten
- accenten in gedekte kleur en/of natuurlijke materialen
- kozijnen in terughoudende gedekte kleuren (grijs/bruin)
- gevels binnentuin in donkere uitstraling
- platte daken bij voorkeur als groene daken
- pergola's, luifels en galerijen in hout(uitstraling)

buitenrand



robuust en rust - subtiele horizontaliteit



eenheid én horizontaliteit

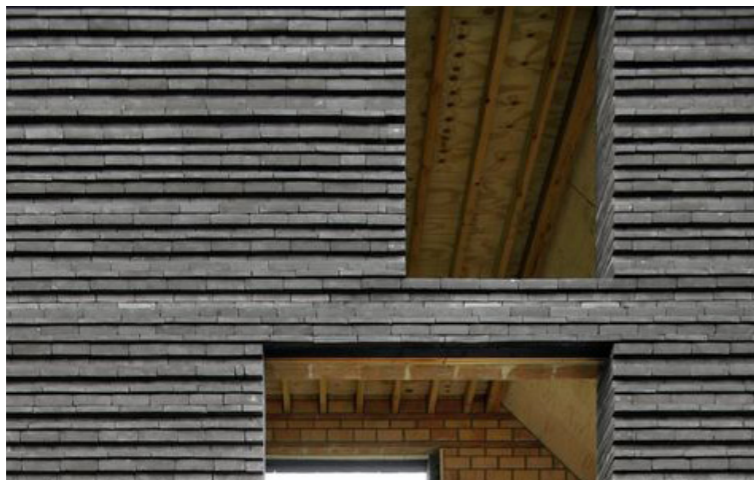


accenten in natuurlijke materialen en gedekte kleuren

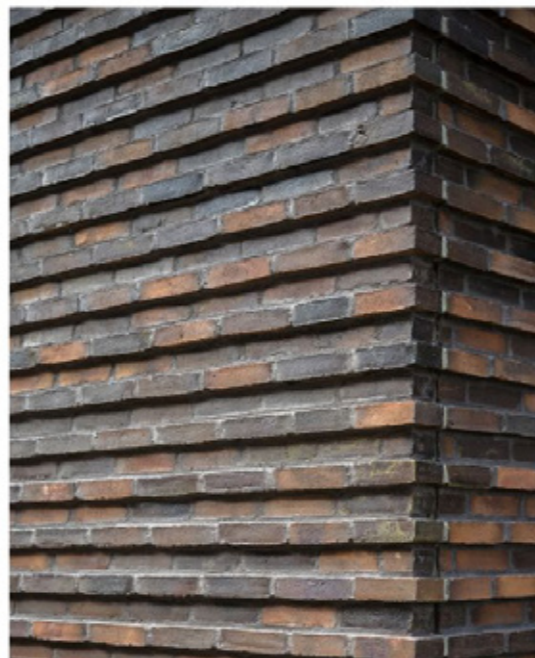


gemeleerde baksteen geel beige

binnentuin



metselwerk als hout gedetailleerd



detailering en kleurstelling



balkons als onderdeel galerij



terras aan de galerij

8. Buitenruimte

Groene setting

De locatie is aan de oostzijde gelegen aan de Henri Dunantlaan, die door grote bomen begeleid wordt. Ter plekke van de fietstunnel wordt deze bomenrij ietwat onderbroken waardoor er zicht is op de huidige locatie. Aan de west- en zuidzijde wordt de locatie omgord door kleinere bomen.

Uitgangspunten

Het gebied zal als geheel volgens een nader te ontwerpen landschapsplan worden aangelegd. Daarbij wordt gestreefd naar een duurzame en klimaatadaptieve inrichting. De gebouwen en het omliggende landschap zullen natuurinclusief ontworpen worden en zullen elkaar moeten versterken. Bij de materiaalkeuze wordt rekening gehouden met de mogelijkheid van natuurlijke infiltratie van regenwater.

Het vrije zicht aan de Henri Dunantlaan naar de locatie wordt gehandhaafd en versterkt door hier een accent in de bebouwing te maken. De tuin heeft hier een openbaar karakter, bestaand uit gras en grote bomen als solitaires. Incidenteel kan lage beplanting voorkomen, waarbij de toegepaste soorten een bijdrage leveren aan de vergroting van de belevingswaarde als de biodiversiteit. Sociale veiligheid vormt een ook een wezenlijk onderdeel in de vormgeving. De tuin zal door bewoners en omwonenden gebruikt kunnen worden om gezamenlijke buitenactiviteiten te ondernemen.

Het meer besloten openbare hof, toegankelijk via de Tjoenerstraat aan de westzijde, krijgt een intiemere besloten tuinuitstraling met kleinschaliger groen. Hier bevinden zich ook de galerij en de balkons. De overgang tussen openbaar en privé moet helder zijn en op een groene wijze gerealiseerd worden.

Het parkeren is deels gelegen aan de Tjoenerstraat en de Gooierstraat, en deels aan het hof. Het parkeren aan de straten zal dezelfde materialisatie als de huidige parkeerplaatsen hebben in de vorm van gebakken klinkers. De parkeerplaatsen in het hof zullen in materialisatie een groenere uitstraling krijgen, zodat deze onderdeel worden van het groene hof. Hier dient voorkomen te worden dat er geen overmatig verhardingsbeeld wordt gerealiseerd.



wonen aan besloten hof



wonen aan openbare tuin



ruimte voor gezamenlijke activiteiten



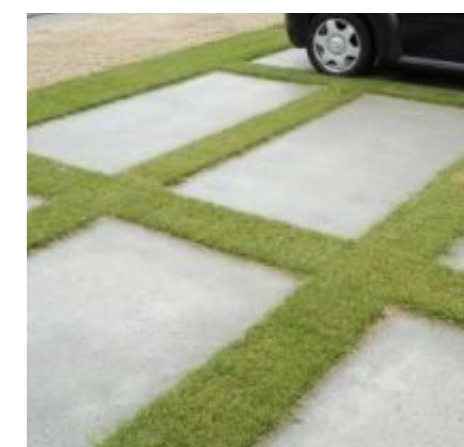
ruimte voor gezamenlijke activiteiten



bestaand parkeren Tjoenerstraat



groen en verharding - parkeren



groen en verharding - parkeren



rentree.



gemeente
Deventer

HEMO
FAME

Link naar digitale versie bestemmingsplan

<https://deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw031-VG01>