

## **Ontwerp Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. De Rielertuin, ontwerp beeldkwaliteitsplan, ontwerp besluit hogere grenswaarde en vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Het college van burgemeester en wethouders van Deventer deelt mee dat van 17 november tot en met woensdag 28 december 2022 voor een ieder ter inzage ligt:

- het ontwerp Chw bestemmingsplan 'Tjoenerstraat ong. De Rielertuin'
- het beeldkwaliteitsplan 'Herontwikkeling Shitaterrein – richtlijnen voor ruimte en beeldkwaliteit'
- het ontwerpbesluit hogere grenswaarden 'Tjoenerstraat ong. De Rielertuin'
- het besluit op de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling 'Tjoenerstraat ong. De Rielertuin'

### ***Inhoud***

#### *Ontwerp bestemmingsplan*

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 voetgangers-tunnel 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.

Met voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt de realisatie van 21 nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

#### *Ontwerp beeldkwaliteitsplan*

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).

#### *Ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaai*

In het kader van de geluidssituatie ter plaatse is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de aspecten wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Uit het onderzoek blijkt dat vanwege wegverkeerslawaai van Henry Dunantlaan en de Nico Bolkesteinlaan de voorkeursgrenswaarde op de gevels van een beperkt aantal woningen wordt overschreden tot een maximum van 63 dB.

Voor de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de woningen is het mogelijk een hogere grenswaarde te verlenen.

#### *Besluit op de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling*

Voor de beoogde herontwikkeling zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Uit de onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt. Het college heeft op 1 november 2022 besloten dat een milieueffectrapport daarom niet noodzakelijk is.

#### **Inzien**

Het ontwerp bestemmingsplan kunt u inzien op:

- <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0150.Chw034-OW01>
- De digitale bestanden van het bestemmingsplan zijn beschikbaar gesteld op <https://ruimtelijkeplannen.deventer.nl/manifest/nl.imro.0150.chw034-ow01/>

Het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerp beeldkwaliteitsplan, het ontwerp besluit hogere grenswaarde en het besluit op de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling kunt u ook inzien op

- <https://www.deventer.nl/bestemmingsplannen> onder het kopje 'bestemmingsplannen die in procedure zijn'.

Ook kunt u het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerp beeldkwaliteitsplan, het ontwerp besluit hogere grenswaarde en het besluit op de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling inzien tijdens de openingstijden bij:

- Publiekscontacten Vergunningen, Grote Kerkhof 1.

Raadpleeg voor uw bezoek de website van de gemeente voor de openingstijden en voorwaarden. Of neem contact op met het algemene telefoonnummer van de gemeente Deventer: 14 0570.

#### **Reageren**

Het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerp beeldkwaliteitsplan, het ontwerp besluit hogere grenswaarde en het besluit op de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling liggen van 17 november tot en met 28 december 2022 ter inzage. **U kunt tot en met woensdag 28 december 2022 reageren.**

Lees hieronder hoe u op de stukken kunt reageren.

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan

Als u een reactie wilt geven op het ontwerp bestemmingsplan en/of het ontwerp beeldkwaliteitsplan dan brengt u een **zienswijze** in.

- Stuur uw **schriftelijke** zienswijze aan:

de gemeenteraad

t.a.v. het team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Postbus 5000,

7400 GC Deventer

o.v.v. 'zienswijze ontwerp bestemmingsplan Chw Tjoenerstraat ong. De Rielertuin'

- Dien uw zienswijze **digitaal** in via

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

- Maak uw zienswijze **telefonisch** kenbaar bij de heer C. Westerveld van het team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling, telefoon 14 0570.

Het is helaas niet mogelijk om uw zienswijzen via e-mail in te dienen.

Het is niet mogelijk om te reageren op het besluit op de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling op andere wijze dan via het indienen van een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.

Ontwerp besluit hogere grenswaarde

Als u een reactie wilt geven op het ontwerp besluit hogere grenswaarde dan brengt u een **zienswijze** in.

- Stuur uw **schriftelijke** zienswijze aan:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer

t.a.v. het team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Postbus 5000,

7400 GC Deventer

o.v.v. 'zienswijze ontwerpbesluit hogere grenswaarde Chw Toenerstraat ong. De Rielertuin'

- Dien uw zienswijze **digitaal** in via

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

- Maak uw zienswijze **telefonisch** kenbaar bij de heer C. Westerveld van het team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling, telefoon 14 0570.

Het is niet mogelijk om uw zienswijze via e-mail in te dienen.

***Wat gebeurt er met uw reactie?***

Na de inzage periode van zes weken worden alle reacties samengevat en van een standpunt voorzien in een zogenaamde “zienswijzenota”. Mogelijk wordt het plan op onderdelen aangepast. Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

***Het vervolg***

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, is er voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.