

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan Chw Meiboomstraat - van Hetenstraat

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 5-12-2023
Notanummer	: 2023-1087
Datum	: 5-12-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: bijlage 01 - Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan 'Chw Meiboomstraat - van Hetenstraat'.docx, Bijlage 02 - Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Chw Meiboomstraat - van Hetenstraat.docx

### Parafering

<li>27-11-2023: Wethouder</li><li>28-11-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>27-11-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 29-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

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

### Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Meiboomstraat - van Hetenstraat'
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Chw Meiboomstraat - van Hetenstraat'
3. In te stemmen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Deventer van Hetenlocatie' als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Meiboomstraat - van Hetenstraat
4. In te stemmen met het afzien van een ontwerp exploitatieplan
5. De ontwerp documenten zoals hierboven bedoeld te publiceren en voor 6 weken ter inzage te leggen

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

Aan de Meiboomstraat en de Van Hetenstraat in Deventer ligt de van Hetenlocatie. Op deze locatie zijn drie voormalige schoolgebouwen aanwezig (Dorrestraat 1, van Hetenstraat 57 en van Hetenstraat 59), die momenteel tijdelijk gebruikt worden voor andere functies. De gebouwen worden gesloopt en er wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd met voornamelijk een woonfunctie.

Op 29 november 2023 heeft de raad ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor deze locatie. Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een centrale parkzone waar drie verschillende ensembles omheen staan. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een U-vormig bouwblok dat bestaat uit grondgebonden stadswoningen (maximaal 28 dure koopwoningen). Aan de westzijde van het plangebied staat een

appartementencomplex met zorgappartementen (48 sociale huurwoningen). In dit gebouw is de mogelijkheid voor het realiseren van een maatschappelijke voorziening met een buurtfunctie. Als deze functie niet wordt gerealiseerd, kan er 1 woningen extra gerealiseerd worden. Aan de noordzijde van het plangebied staat een appartementengebouw met reguliere appartementen (24 middeldure koopwoningen). In de plint van dit gebouw is ruimte voor een huisartsenpraktijk. Als deze functie niet wordt gerealiseerd, kunnen er 6 woningen extra gerealiseerd worden.

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de functies 'maatschappelijk', 'sport' en 'horeca'. De realisatie van woningen is op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan. Uw college wordt dan ook verzocht in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

Op 5 december 2023 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**

Een nieuw bestemmingsplan waarbinnen de realisatie van maximaal 107 woningen of 100 woningen en een huisartsenpraktijk en buurtfunctie mogelijk is. Daarmee krijgt deze locatie een passende nieuwe invulling en wordt tegemoet gekomen aan de woningbehoefte in Deventer.

### **Kader**

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, Omgevingsverordening Overijssel.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw049-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

### **Betrokken partijen en participatie**

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta. Provincie Overijssel geeft aan dat het ontwerp plan in haar ruimtelijke beleid past. Zij ziet dan ook geen belemmeringen. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft verzocht om een kleine aanpassing in de toelichting. Deze aanpassing is doorgevoerd.

Tijdens een drietal informatiebijeenkomsten zijn bewoners rondom de van Hetenlocatie geïnformeerd over de plannen. Omwonenden waren vooral geïnteresseerd in de ontsluiting van het gebied en het parkeren. Daarnaast vond men het belangrijk dat zoveel mogelijk groen wordt behouden. In het bestemmingsplan wordt vastgehouden aan de gemeentelijke parkeernorm. Door de nieuwe woningen ontstaat daardoor geen (extra) parkeeroverlast in de omgeving. Daarnaast worden de woningen gerealiseerd in een parkachtige omgeving, met behoud van de meest waardevolle bomen langs de Meiboomstraat.

### **Toelichting op participatiebeleid**

## **Argumenten voor en tegen**

Besluitpunt 1 en 2: in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp raadsbesluit

Zoals in de inleiding is toegelicht, past het plan voor de realisatie van woningen op de van Hetenlocatie niet in het geldende bestemmingsplan. Wel passen de woningen bij de reeds aanwezige woningen in de omgeving. Ook is er in Deventer behoefte aan deze woningen. Minimaal 45% van de woningen worden aangeboden als goedkope huurwoning volgens de doelgroepenverordening van de gemeente Deventer.

Gezien het bovenstaande is het gewenst medewerking te verlenen aan het plan. Daarvoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw college wordt dan ook verzocht in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

Besluitpunt 3: in te stemmen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt uw college verzocht in te stemmen met het beeldkwaliteitsplan 'Deventer van Hetenlocatie' als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Na vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad, kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Over het beeldkwaliteitsplan heeft afstemming met de planadviesraad plaatsgevonden.

Besluitpunt 4: af te zien van een ontwerp exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van kosten op een andere manier is verzekerd.

De grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft op 29 november een grondexploitatie vastgesteld voor deze locatie. De te maken kosten worden door de gronduitgifte gedekt. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

## **Financiële consequenties en dekking**

De grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft op 29 november 2023 een grondexploitatie vastgesteld. De te maken kosten worden door de gronduitgifte gedekt.

## **Openbaarmaking en communicatie**

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

## **Aanpak en uitvoering**

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan worden na instemming door uw college gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan kan door iedereen een



zienswijze worden ingediend. Na afloop van de zienswijzentermijn neemt de raad een besluit omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan 'Chw Meiboomstraat – van Hetenstraat'

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw049-OW01>

## ONTWERP RAADSBESLUIT

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan 'Chw Meiboomstraat – van Hetenstraat'
<b>Voorstelnummer</b>	pm
<b>Raadstafel d.d.</b>	pm
<b>Raadsvergadering</b>	pm

De raad van de gemeente Deventer,

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

### BESLUIT

-	het bestemmingsplan 'Chw Meiboomstraat – van Hetenstraat' vast te stellen;
-	Het stedenbouwkundig plan 'Deventer van Hetenlocatie' vast te stellen;
-	Het beeldkwaliteitsplan 'Deventer van Hetenlocatie' als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Meiboomstraat – van Hetenstraat vast te stellen;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
-	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 'Chw Meiboomstraat – van Hetenstraat';
-	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 Meiboomstraat – van Hetenstraat'

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:** [XXXXXX]

**Team:**

PRO

**Portef.houder:**

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

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het bestemmingsplan 'Chw Meiboomstraat – van Hetenstraat' vast te stellen;
-	Het stedenbouwkundig plan 'Deventer van Hetenlocatie' vast te stellen;
-	Het beeldkwaliteitsplan 'Deventer van Hetenlocatie' als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Meiboomstraat – van Hetenstraat vast te stellen;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
-	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 'Chw Meiboomstraat – van Hetenstraat';
-	Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

### Kernraadsvoorstel

Aan de Meiboomstraat en de Van Hetenstraat in Deventer ligt de van Hetenlocatie. Op deze locatie zijn drie voormalige schoolgebouwen aanwezig (Dorrestraat 1, van Hetenstraat 57 en van Hetenstraat 59). De gebouwen worden gesloopt en er wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd met voornamelijk een woonfunctie.

Op 29 november 2023 heeft uw raad ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor deze locatie. Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een centrale parkzone waar drie verschillende ensembles omheen staan. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een U-vormig bouwblok dat bestaat uit grondgebonden stadswoningen (maximaal 28 dure koopwoningen). Aan de westzijde van het plangebied staat een appartementencomplex met zorgappartementen (48 sociale huurwoningen). In dit gebouw is de mogelijkheid voor het realiseren van een maatschappelijke voorziening met een buurtfunctie. Als deze functie niet wordt gerealiseerd, kan er 1 woningen extra gerealiseerd worden. Aan de noordzijde van het plangebied staat een appartementengebouw met reguliere appartementen (24 middeldure koopwoningen). In de plint van dit gebouw is ruimte voor een huisartsenpraktijk. Als deze functie niet wordt gerealiseerd, kunnen er 6 woningen extra gerealiseerd worden.

In het geldende bestemmingsplan is de realisatie van woningen niet toegestaan. Omdat er wel behoefte is aan nieuwe woningen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw raad wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan 'Chw Meiboomstraat – van Hetenstraat' vast te stellen.

### Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan waarbinnen de realisatie van maximaal 107 woningen of 100 woningen en een huisartsenpraktijk en buurtfunctie mogelijk is. Daarmee krijgt deze locatie een passende nieuwe invulling en wordt tegemoet gekomen aan de woningbehoefte in Deventer.

### Kader

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, Omgevingsverordening Overijssel.

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Het plan met maximaal 107 woningen of 100 woningen en een huisartsenpraktijk en buurtfunctie past niet in het geldende bestemmingsplan. Wel passen de woningen bij de reeds aanwezige woningen in de omgeving. Ook is er in Deventer behoefte aan deze woningen. Minimaal 45% van de woningen worden aangeboden als goedkope huurwoning volgens de doelgroepenverordening van de gemeente Deventer. Daarom is het gewenst het plan te realiseren. Daarvoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw raad wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

#### *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 –

#### Besluitpunt 2: Vaststellen stedenbouwkundig plan

Op 29 november 2023 heeft uw raad ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor deze locatie. Mede naar aanleiding van opmerkingen van de planadviesraad zijn er nog enkele ondergeschikte aanpassingen in het plan gedaan. Deze aanpassing passen binnen het ontwerp en vast te stellen bestemmingsplan, waarop omwonenden konden reageren. Vanwege deze ondergeschikte aanpassingen wordt het stedenbouwkundig plan nu opnieuw aan u voorgelegd ter vaststelling.

#### Besluitpunt 3: Vaststellen beeldkwaliteitsplan

Op 29 november 2023 heeft uw raad ingestemd met het beeldkwaliteitsplan voor deze locatie. Mede naar aanleiding van opmerkingen van de planadviesraad zijn er nog enkele ondergeschikte aanpassingen in het plan gedaan. Deze aanpassing passen binnen het ontwerp en vast te stellen bestemmingsplan, waarop omwonenden konden reageren. Vanwege deze ondergeschikte aanpassingen wordt het beeldkwaliteitsplan nu opnieuw aan u voorgelegd ter vaststelling. Het beeldkwaliteitsplan is een nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Na vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan.

#### Besluitpunt 4: geen exploitatieplan vaststellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd.

De grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente. Uw raad heeft op 29 november 2023 een grondexploitatie vastgesteld voor deze locatie. De te maken kosten worden middels de gronduitgifte gedekt. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

#### Besluitpunt 5: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een



## ONTWERP RAADSVOORSTEL

bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

### Betrokken partijen en participatie

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta. Provincie Overijssel geeft aan dat het plan in haar ruimtelijke beleid past. Zij ziet dan ook geen belemmeringen. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft verzocht om een kleine aanpassing in de toelichting. Deze aanpassing is doorgevoerd.

Tijdens een drietal informatiebijeenkomsten zijn bewoners rondom de van Hetenlocatie geïnformeerd over de plannen. Omwonenden waren vooral geïnteresseerd in de ontsluiting van het gebied en het parkeren. Daarnaast vond men het belangrijk dat zoveel mogelijk groen wordt behouden. In het bestemmingsplan wordt vastgehouden aan de gemeentelijke parkeernorm. Door de nieuwe woningen ontstaat daardoor geen (extra) parkeeroverlast. Daarnaast worden de woningen gerealiseerd in een parkachtige omgeving, met behoud van de meest waardevolle bomen langs de Meiboomstraat

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 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 -

### Financiële consequenties

#### Geen exploitatieplan

De grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft op 29 november 2023 een grondexploitatie vastgesteld. De te maken kosten worden door de gronduitgifte gedekt.

### Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan;
- 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

### Bijlagen

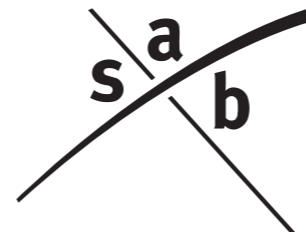
1. digitale verwijzing bestemmingsplan 'Chw Meiboomstraat – van Hetenstraat'

ONTWERP

# DEVENTER **VAN HETENLOCATIE**

## Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan

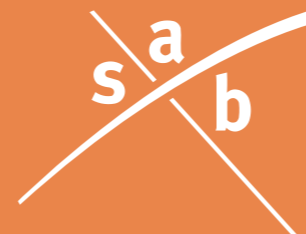
2 november 2023



**Deventer Van Hetenlocatie  
Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan**

2 november 2023

210425  
A3 formaat



## INHOUD

Inleiding	<b>5</b>
Analyse	<b>7</b>
Stedenbouwkundig plan	<b>14</b>
Beeldkwaliteit buitenruimte	<b>20</b>
Beeldkwaliteit stadswoningen	<b>24</b>
Beeldkwaliteit zorgappartementen	<b>28</b>
Beeldkwaliteit reguliere appartementen	<b>32</b>





Karel de Grotelaan

Meiboomstraat

Van Lithstraat

Van Hetenstraat

Mariëburghstraat

De gemeente Deventer heeft het voornemen om de Van Hetenlocatie te ontwikkelen voor woningbouw. Het plangebied betreft een voormalige scholenlocatie midden in de wijk Keizerslanden. In 2005 is deze locatie aangewezen als kansrijke woningbouwlocatie. De schoolfuncties zijn vervolgens verplaatst naar andere locaties, maar tot op heden heeft de woningbouw echter geen doorgang kunnen vinden. De bestaande schoolgebouwen kennen tijdelijke gebruikers.

Om woningbouw nu wel mogelijk te maken heeft de gemeente Deventer voor deze locatie een uitgebreid ontwikkelingsperspectief opgesteld (juni 2021). Met dit ontwikkelingsperspectief is al een stevige basis gelegd voor de ontwikkeling van de Van Hetenlocatie. Er zijn daarnaast in de afgelopen periode onderzoeken uitgevoerd naar de staat van de schoolpanden en de kansen voor transformatie. Naar aanleiding van deze onderzoeken is transformatie niet haalbaar gebleken en is er de keuze gemaakt om de schoolpanden te slopen voor nieuwe woningbouw. In navolging van het ontwikkelperspectief heeft SAB in samenwerking met de gemeente Deventer het voorliggende stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hiervoor is ook een participatieproces doorlopen waar omwonenden hun wensen en zorgen hebben kunnen uiten. Deze wensen en zorgen zijn bij het maken van het plan zoveel mogelijk meegenomen om uiteindelijk tot een gedragen ontwerp te komen.

In het voorliggende document worden de ambities van het stedenbouwkundig plan toegelicht en worden de beeldkwaliteitsregels voor de inrichting van de openbare ruimte en voor het ontwerp van de bebouwing beschreven en vastgelegd. Dit document vormt het toetsingskader voor de uitwerking van het ontwerp van zowel de openbare ruimte als van de bebouwing.



## Historische analyse

De wijk Keizerslanden, waar het plangebied tot behoort, werd aangelegd in de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog. Het plangebied lag in die periode aan de rand van Deventer. In 1953 werden de eerste woonbuurten in het Tuindorp opgeleverd: woonstraten in een gebogen verloop en een (enigszins) afwisselend straatbeeld. De woningen hadden een eenduidige architectuur met rode pannendaken, bijzondere metselwerkverbanden en verspringen van rooilijn en bouwhoogten.

Rond de Van Hetenstraat werden eind jaren '50 en begin jaren '60 bijzondere functies gerealiseerd die samen en cluster vormden: een kerk, winkelcentrum, scholen en zorgwoningen. Dit zorgde voor een gewenste onderbreking van de woonstraten.

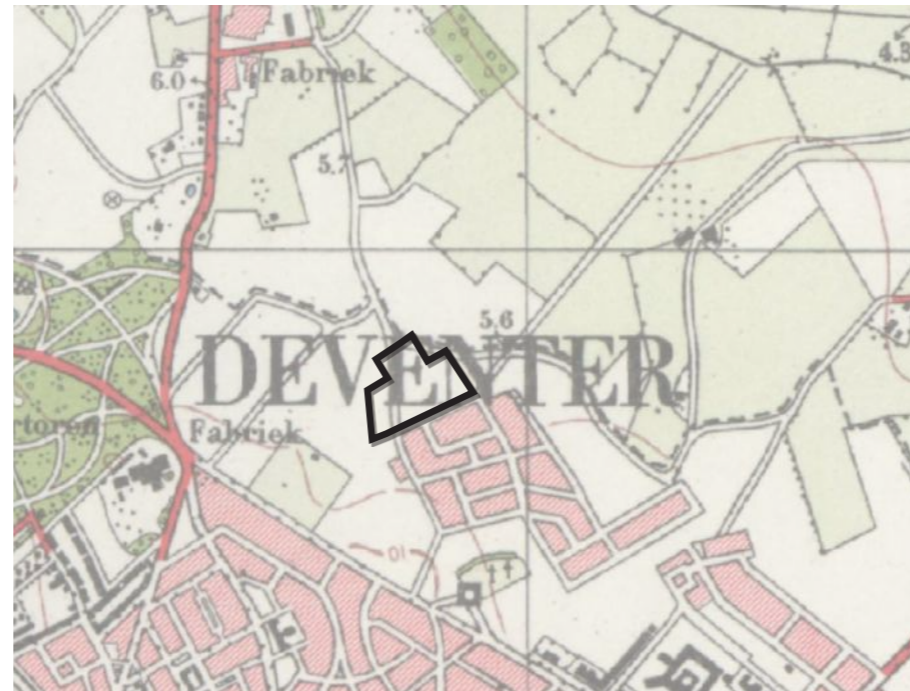
In de jaren '60 werd doorgebouwd ten noorden van de Karel de Grotelaan. De CIAM-gedachte overheerst in deze periode: de functionele stad met gescheiden functies (wonen, werken en voorzieningen) Variatie werd hierbij gekoppeld aan grote series herhalende woningbouwplannen, de zogenaamde "stempel-stedenbouw".

Rond 1975 volgden meer functionele en orthogonale woonblokken en torens, onder andere rond winkelcentrum Keizerslanden. De buitenste ringweg - het Hanzetracé - werd aangelegd als hoofddrager van het autoverkeer in noord-zuidelijke richting. De Karel de Grotelaan werd daarmee een belangrijke verbindingsweg tussen de ringweg en de Ceintuurbaan.

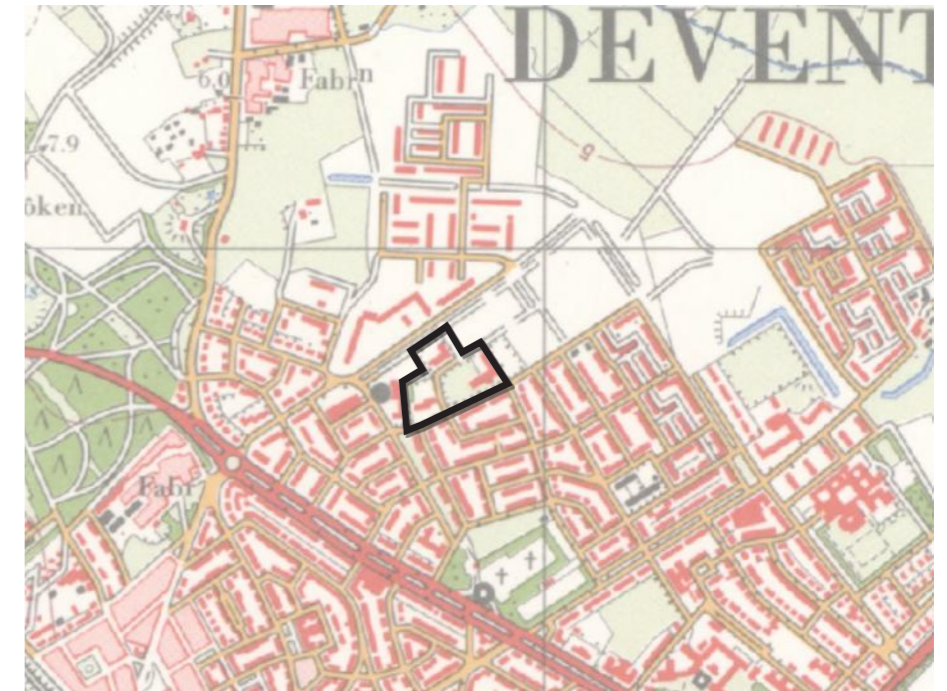
In de jaren '80 en '90 werd woon-zorgcomplex Ludgerus ten noorden van de Karel de Grotelaan vernieuwd.

In 2008 werd woon-zorgcomplex Graaf Florishof gebouwd, ten oosten van het plangebied. In 2011 volgde de sloop en nieuwbouw van de buurt ten westen van de Mariënburghstraat. In 2014 werd de functie van de Karel de Grotelaan als autoverbinding afgeschaald naar de huidige fietsstraat en het Keizerspark.

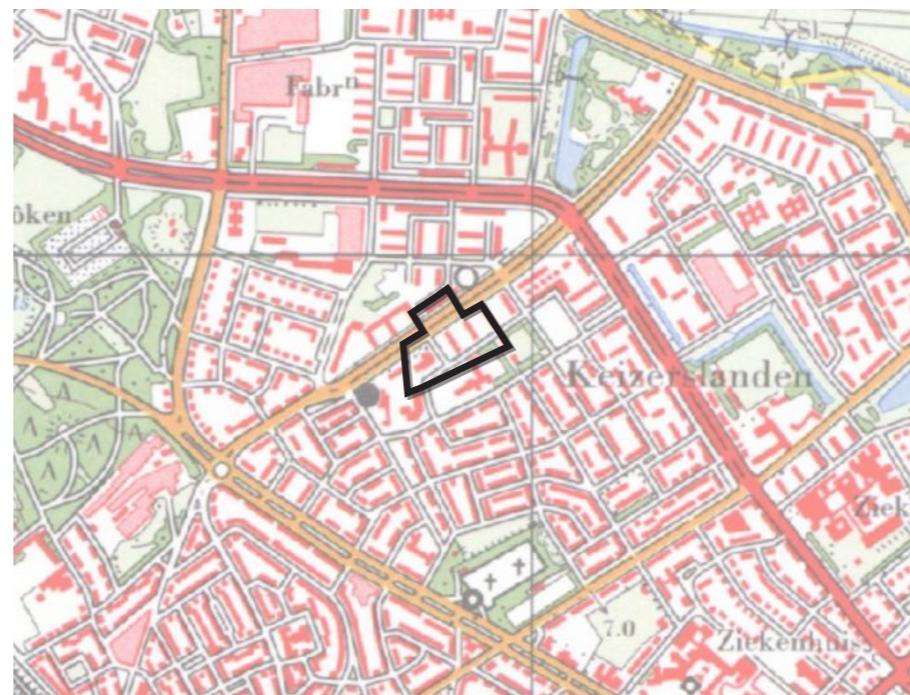
De context van het plangebied is door de beschreven historische ontwikkelingen zeer divers te noemen, waarbij het plangebied als een schakel fungeert tussen verschillende opvattingen over het ontwerp van de stad.



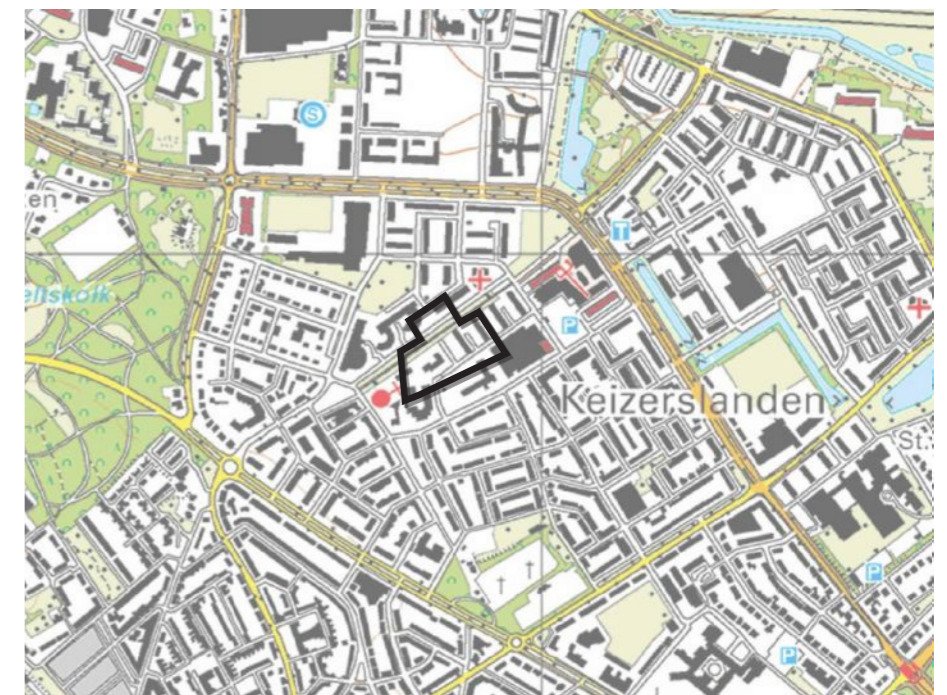
1953



1965



1976



2014

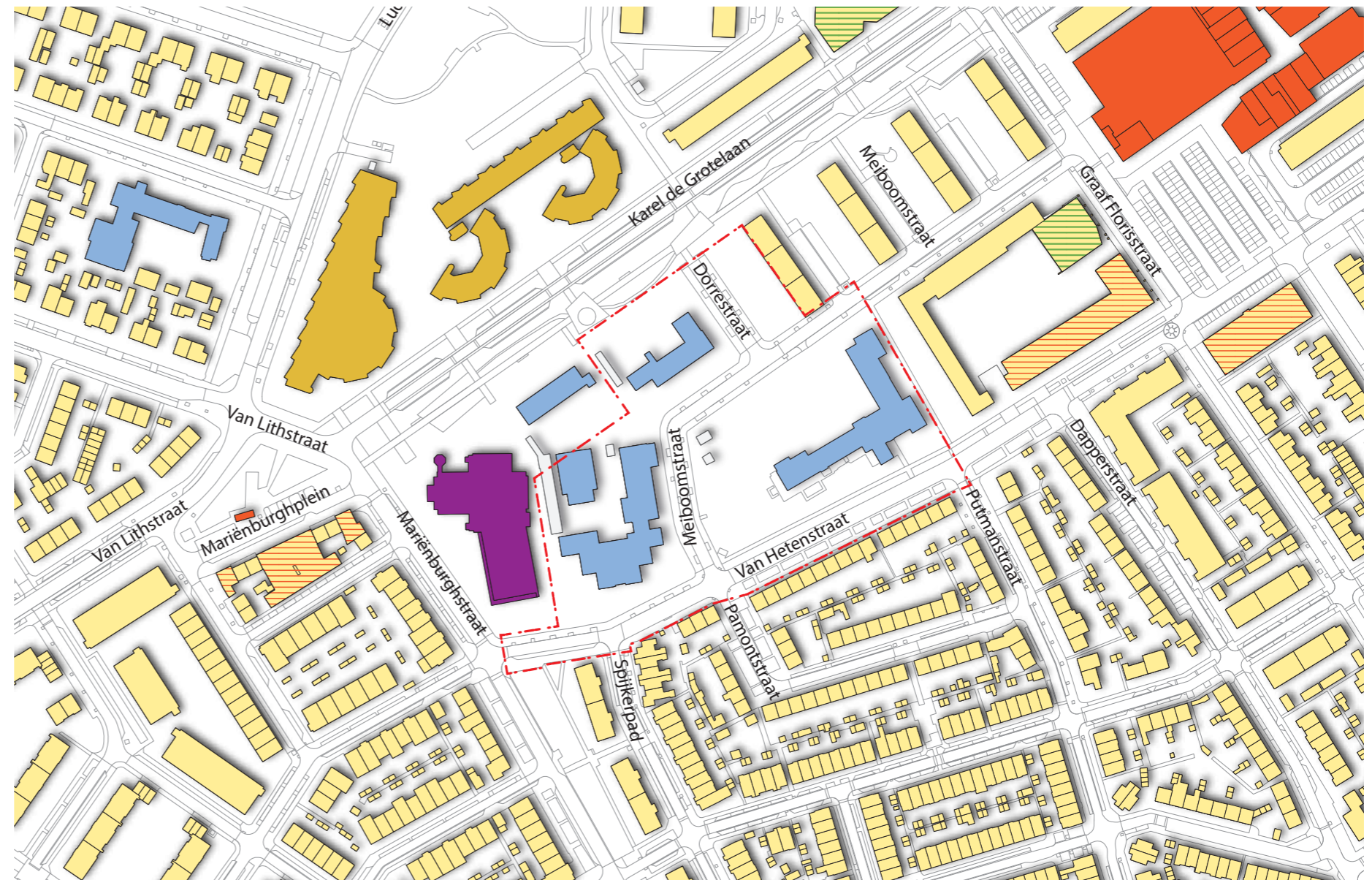




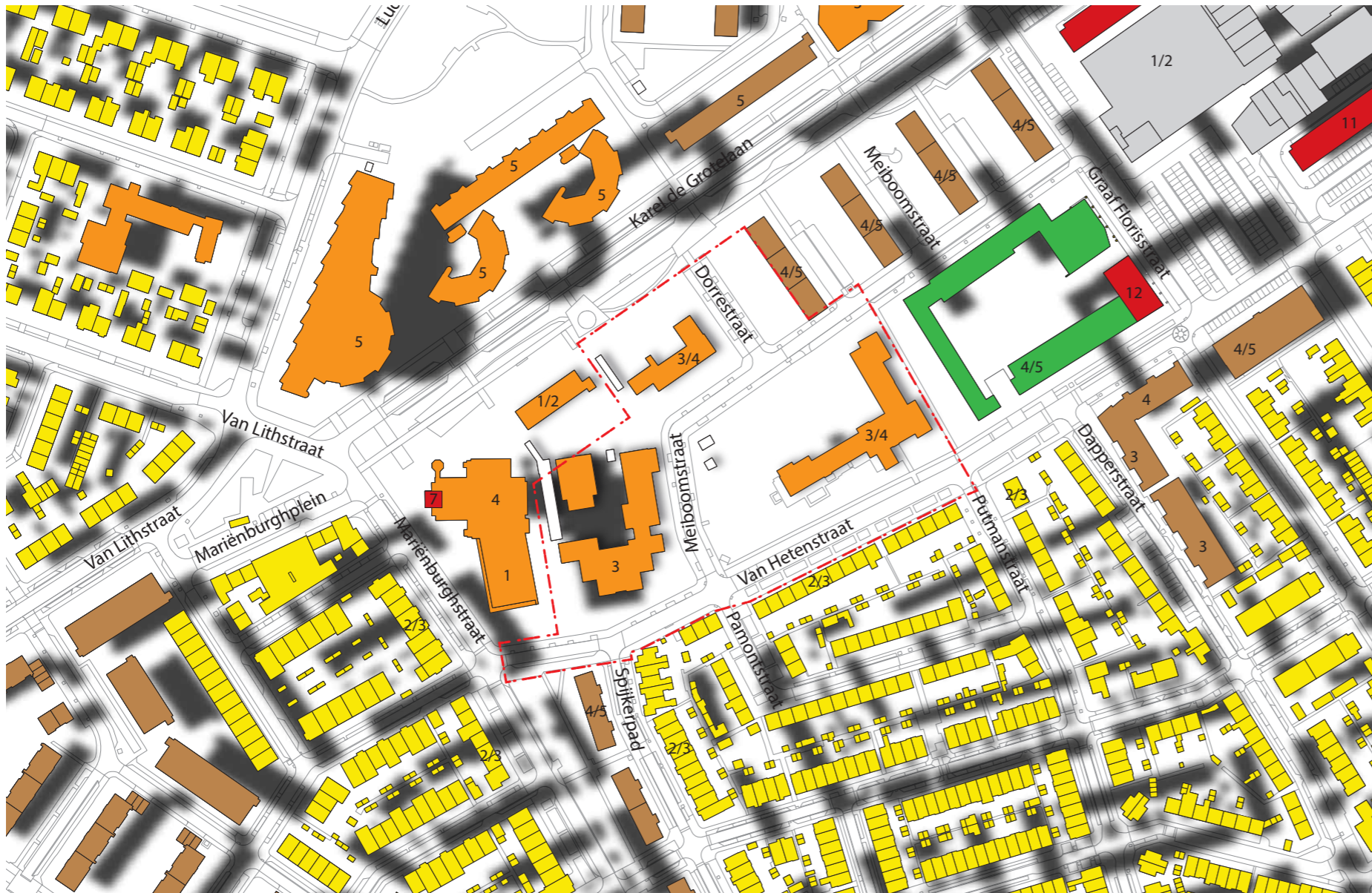
### Functies







In Keizerslanden wordt voornamelijk gewoond, maar het plangebied kent ook programmatische rijkdom. Er zijn rond het plangebied twee gebouwen met een religieuze achtergrond en maatschappelijke betekenis. Ten noordwesten liggen twee scholen; een basisschool en een school voor bijzonder voortgezet onderwijs.

In het verlengde van de Meijboomstraat ligt winkelcentrum Keizerslanden en in de plint van het Graaf Florishof zitten meerdere bedrijven en een bibliotheek.



-  wonen
-  wonen en zorg
-  scholen
-  religie
-  commercieel
-  commerciële plint
-  maatschappelijke functie



-  Tuindorp / woonwijk ( 1-2 lagen + kap)
-  Seriebouw / stempels (3.5 - 4.5 lagen)
-  Objecten / campus / paviljoen (1 - 5 lagen)
-  Bouwblok (4 - 5 lagen)
-  Hoogteaccent (tot 12 lagen)
-  Platte volumes (1-2 lagen)

### Gebouwtypen en bouwhoogte

Behalve enkele hoogteaccenten, waaronder de toren van de Koningskerk, bestaat het plangebied uit relatief lage bebouwing. De huidige paviljoen-opzet en diversiteit typeren het plangebied.





## Groen

De groene ruimte binnen het plangebied wordt gekarakteriseerd door de bomen aan weerszijden van de Meiboomstraat en de Dorrestaat en de groene zoom voor de Van Hetenstraat nummer 59.

In de omgeving biedt het kleinschalig park tussen de Ludgerstraat en de Bernoldstraat nog meer groene kwaliteit. Er is geen vanzelfsprekende verbinding tussen het plangebied en het park; woon-zorgcomplex Ludgerus ligt ertussen.





### Karakter plangebied en directe omgeving

Het plangebied is ontworpen als 'servicezone' met onderwijsfuncties voor de wijk Keizerslanden. De schoolgebouwen zijn deels uitgevoerd in de stijl van het Tuindorp met de aanwezigheid van kappen, metselwerkverbanden (staand verband), bewust open ruimtes aan de woonstraten. Daarnaast zijn de schoolgebouwen deels uitgevoerd in wederopbouwarchitectuur (Koningskerk en de St. Bernardusschool). Tussen de palviloenachtige opzet en diversiteit aan richtingen en vormen, loopt de Meiboomstraat als doorgaande verbinding met begeleiding van grote bomenrijen. Het plangebied zou als geheel opgevat kunnen worden als groene lob aan het Keizerspark en de Karel de Grotelaan.

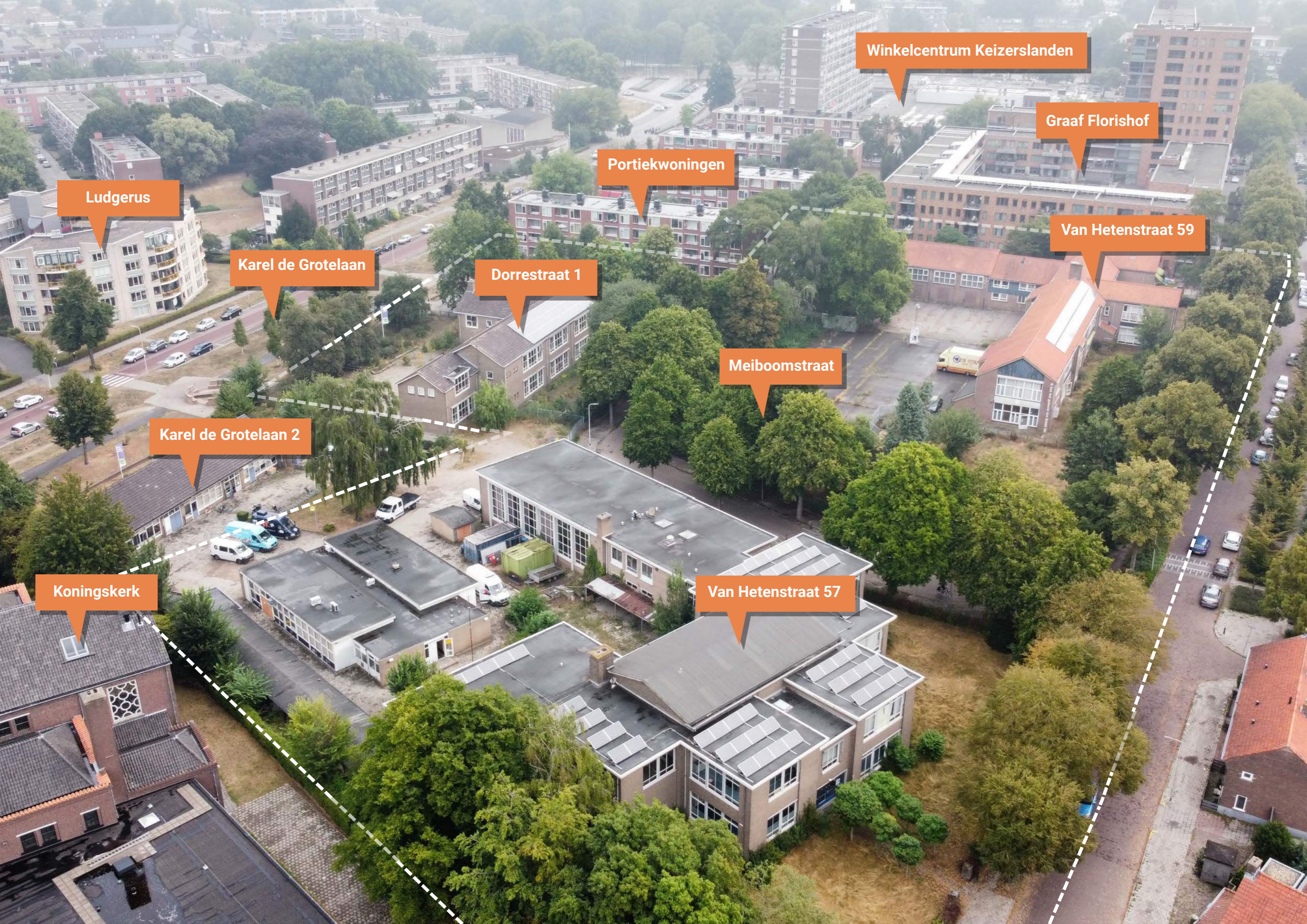
De markante Koningskerk (1959) oriënteert zich op het oosten en staat gedraaid ten opzichte van de Karel de Grotelaan en de Mariënburchstraat. Het gebouw volgt daarmee de richting van de St. Bernardusschool (1955), die evenwijdig gebouwd werd aan de Meiboomstraat en het eerste stukje van de Van Hetenstraat. Opvallend is dat alle schoolgebouwen zich richten naar de oorspronkelijke tuinvijk in het zuiden. Ook de aanbouw van de kerk (paviljoen) richt zich op de Van Hetenstraat.

Ten noorden van de Karel de Grotelaan staat woonzorggebouw Ludgerus. Het eerste wooncomplex van Ludgerus werd gebouwd in de jaren 1961-1965 en richtte zich op de Karel de Grotelaan enerzijds en op het parkje aan de Ludgerstraat anderzijds. Het huidige en vernieuwde Ludgerus (1997) staat als verzameling objecten tussen het plangebied en het parkje aan de Ludgerstraat in.

Het gebied heeft het karakter van een "Stadswijk". Het kent stedelijke woontypen, een scherp onderscheid tussen openbaar en privé. Daarbij is een mix van wonen en werken met een aanvulling van vele publieke voorzieningen. Programmatische diversiteit is kenmerkend: er is een kerk, sociale voorzieningen, bibliotheek en winkels. Ten westen van de Mariënburchstraat zijn nieuwbouwwoningen geslaagd binnen de structuur ingepast (2011).

In de huidige situatie voegt de zijgevel van het schoolgebouw aan de Van Hetenstraat 59 weinig toe aan de collectieve buitenruimte van het Graaf Florishof. Verder valt op dat de zichtlijn op de kerk vanuit de Meiboomstraat kwaliteit en richting aan het plan kan verlenen.





Ludgerus

Karel de Grotelaan

Karel de Grotelaan 2

Koningskerk

Dorrestraat 1

Portiekwoningen

Meiboomstraat

Van Hetenstraat 57

Van Hetenstraat 59

Graaf Florishof

Winkelcentrum Keizerslanden







1:1000  
A3 formaat



# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig plan voor de Van Hetenlocatie bestaat uit een centrale parkzone waar drie verschillende ensembles omheen staan gepositioneerd. De ambitie is om een groene woonbuurt te realiseren waarbij deze parkzone de ruggengraat vormt en zich als nieuwe groenstructuur profileert. Deze groenstructuur is daarbij verbonden met bestaande groenstructuren uit de omgeving om zo een robuuste structuur te vormen. Bestaande bomen worden in het ontwerp zoveel mogelijk behouden en vormen hierdoor onderdeel van deze nieuwe groenstructuur.

Om een groene woonbuurt te kunnen realiseren, waar een gezonde en aantrekkelijke woonomgeving centraal staat, zal de parkzone het domein zijn voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). Autoverkeer wordt in deze ruimte geweerd om kwalitatief groen te kunnen realiseren en daarmee ruimte voor ontmoeting tussen bewoners te stimuleren.

De woonbuurt bestaat uit verschillende typologieën om zo een divers woningaanbod te kunnen aanbieden. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een U-vormig bouwblok dat bestaat uit grondgebonden stadswoningen (dure koop). Deze bebouwing bestaat uit drie woonlagen en sluit daarmee qua bouwhoogte aan op de woningen ten zuiden van de Van Hetenstraat.

Aan de westzijde van het plangebied, tegenover de stadswoningen, staat een appartementengebouw met zorgappartementen (sociale huur). Dit appartementengebouw bestaat uit een alzijdig L-vormig bouwvolume dat zowel de Van Hetenstraat als de centrale parkzone begeleidt. Het bouwvolume bestaat uit vier woonlagen en vormt hierdoor een passende overgang tussen de stadswoningen en de Koningskerk. In het appartementengebouw is de mogelijkheid voor het realiseren van een maatschappelijke voorziening met een buurtfunctie.

Aan de noordzijde van het plangebied staat een alzijdig appartementengebouw met reguliere appartementen (middeldure koop) dat meedoet in de reeks appartementengebouwen (portiekwoningen) tussen de Meiboomstraat en de Karel de Grotelaan. Dit appartementengebouw bestaat uit vijf woonlagen en staat vrij in de parkzone. Hierdoor gedraagt het gebouw zich als een object in het groen en vormt het een markante locatie aan de Karel de Grotelaan. In de plint aan de zijde van deze laan is ruimte voor een huisartsenpraktijk. Het uitgangspunt voor deze huisartsenpraktijk is dat de plint een relatie aangaat met de directe omgeving. Een transparante plint is daarom vereist.

In de centrale parkzone wordt een bestaande trafo opgenomen. Deze staat momenteel in de knik van de huidige Meiboomstraat.

## Hoofdstructuur



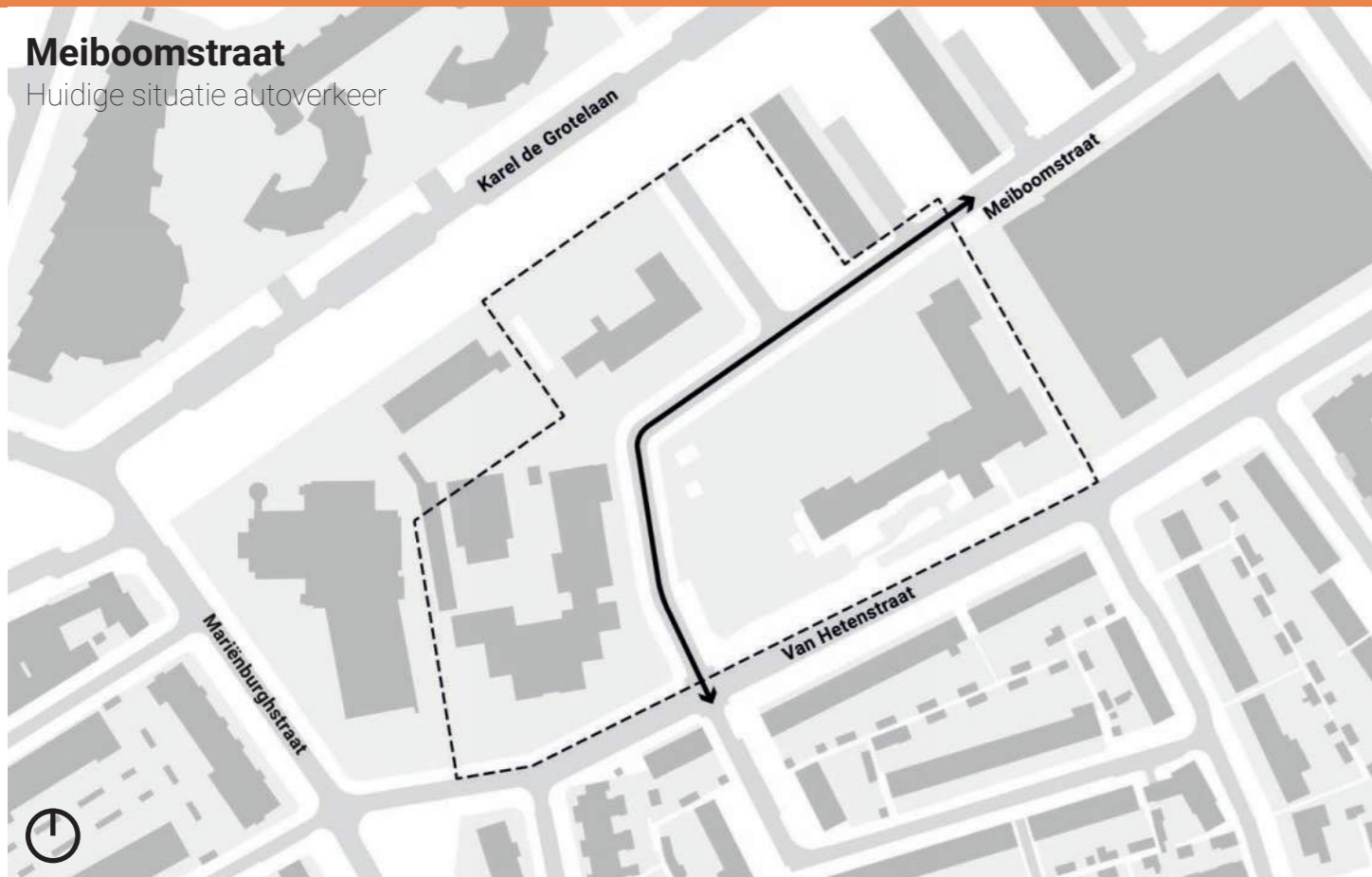
## Programma





## Meiboomstraat

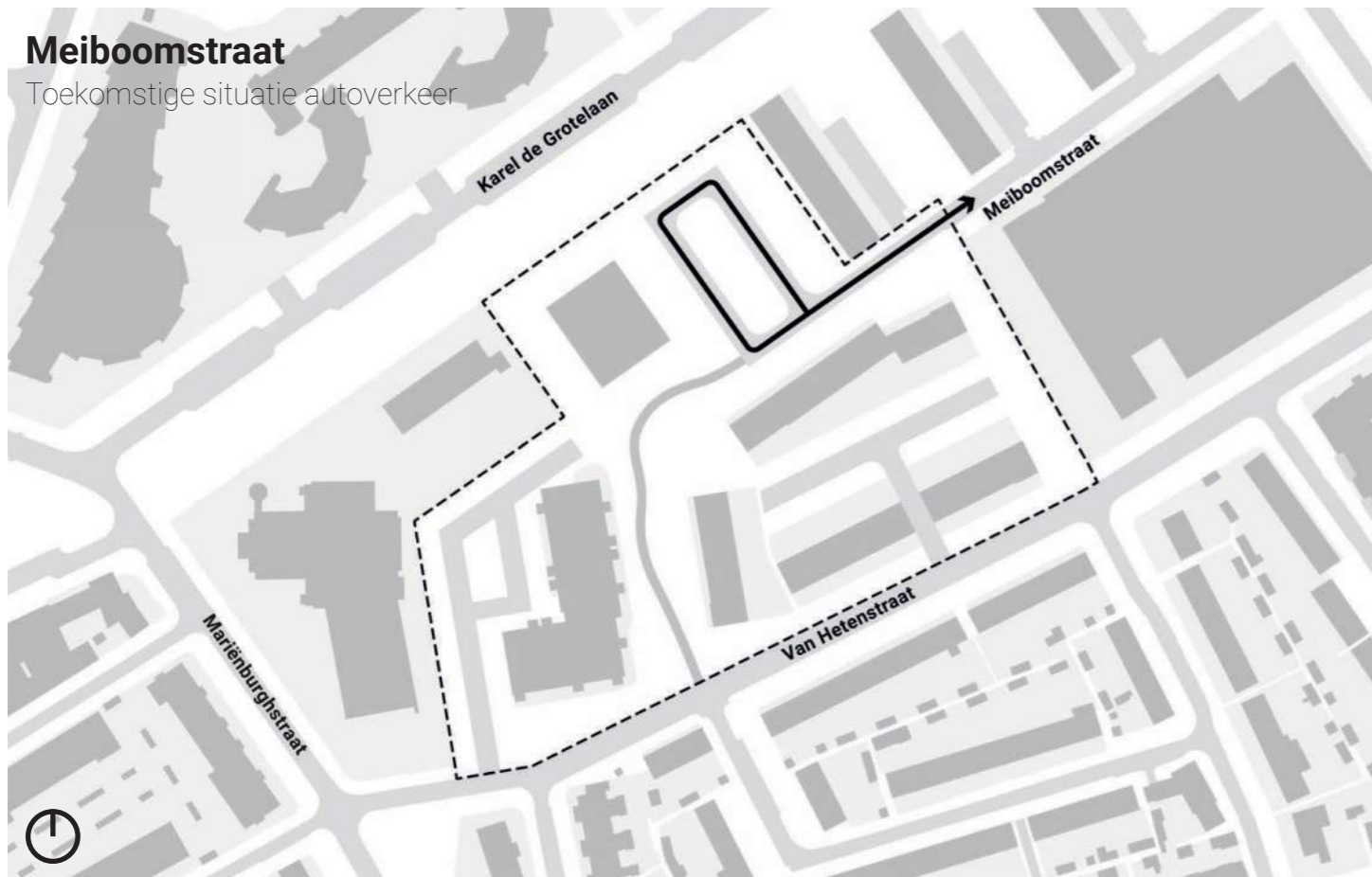
Huidige situatie autoverkeer



Om de centrale parkruimte het domein te kunnen laten zijn van voetgangers en fietsers, zal de Meiboomstraat in de nieuwe woonbuurt niet meer fungeren als doorgaande verbinding voor autoverkeer. In de Meiboomstraat zal aan de noordzijde van het plangebied een knip komen en zal er een parkeervoorziening gerealiseerd worden voor het noordelijke appartementengebouw en de mogelijke komst van de huisartsenpraktijk. Op deze parkeervoorziening is het voor autoverkeer mogelijk om een lus te maken, waardoor de Meiboomstraat vanuit verkeersoogpunt toegankelijk en veilig blijft.

## Meiboomstraat

Toekomstige situatie autoverkeer





Het parkeren wordt per ensemble georganiseerd waarbij het uitgangspunt is dat het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht is vanuit de parkruimte. Hierdoor ontstaat er optimale ruimte voor het realiseren van kwalitatief groen en het realiseren van een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Om het aantal vierkante meters aan verharding te beperken, worden alle parkeerplekken uitgevoerd in grastegels / halfverharding. Het type grastegel / halfverharding dient bij de uitwerking bepaald te worden.

De stadswoningen hebben een interne parkeervoorziening binnen het ensemble. Deze parkeervoorziening wordt voor autoverkeer ontsloten via de Van Hetenstraat. Daarnaast zijn er op de twee kopse kanten verbindingen voor langzaam verkeer die de parkeervoorziening voor voetgangers en fietsers toegankelijk maakt. Deze verbindingen zijn verbonden met de centrale parkzone, de Van Hetenstraat en het pad langs het Graaf Florishof.

De zorgappartementen hebben een centrale parkeervoorziening die zich aan de zijde van de kerk bevindt. Deze parkeervoorziening wordt voor autoverkeer ontsloten via de Van Hetenstraat. Ten noorden van het gebouw is een verbinding voor langzaam verkeer die verbonden is met de centrale parkzone en het appartementengebouw. Hierdoor is de centrale parkzone goed toegankelijk voor bewoners van het appartementengebouw. De parkeervoorziening wordt omzoomd door lage hagen in combinatie met beplanting en nieuwe bomen. De ingang van de straat naar de parkeervoorziening, nabij de inrit aan de Van Hetenstraat, vereist extra aandacht om goed ingericht te worden met beplanting en bomen, zodat het groene aanzicht van de woonbuurt niet onderbroken door geparkeerde auto's. Aan de zijde van de parkeervoorziening heeft het alzijdige georiënteerde gebouw haar hoofdentree.

Het appartementengebouw met reguliere appartementen heeft een centrale parkeervoorziening die het einde van de Meiboomstraat markeert. Deze ruimte wordt omzoomd door lage hagen en nieuwe bomen om de parkeervoorziening zo kwalitatief en groen mogelijk in te richten.

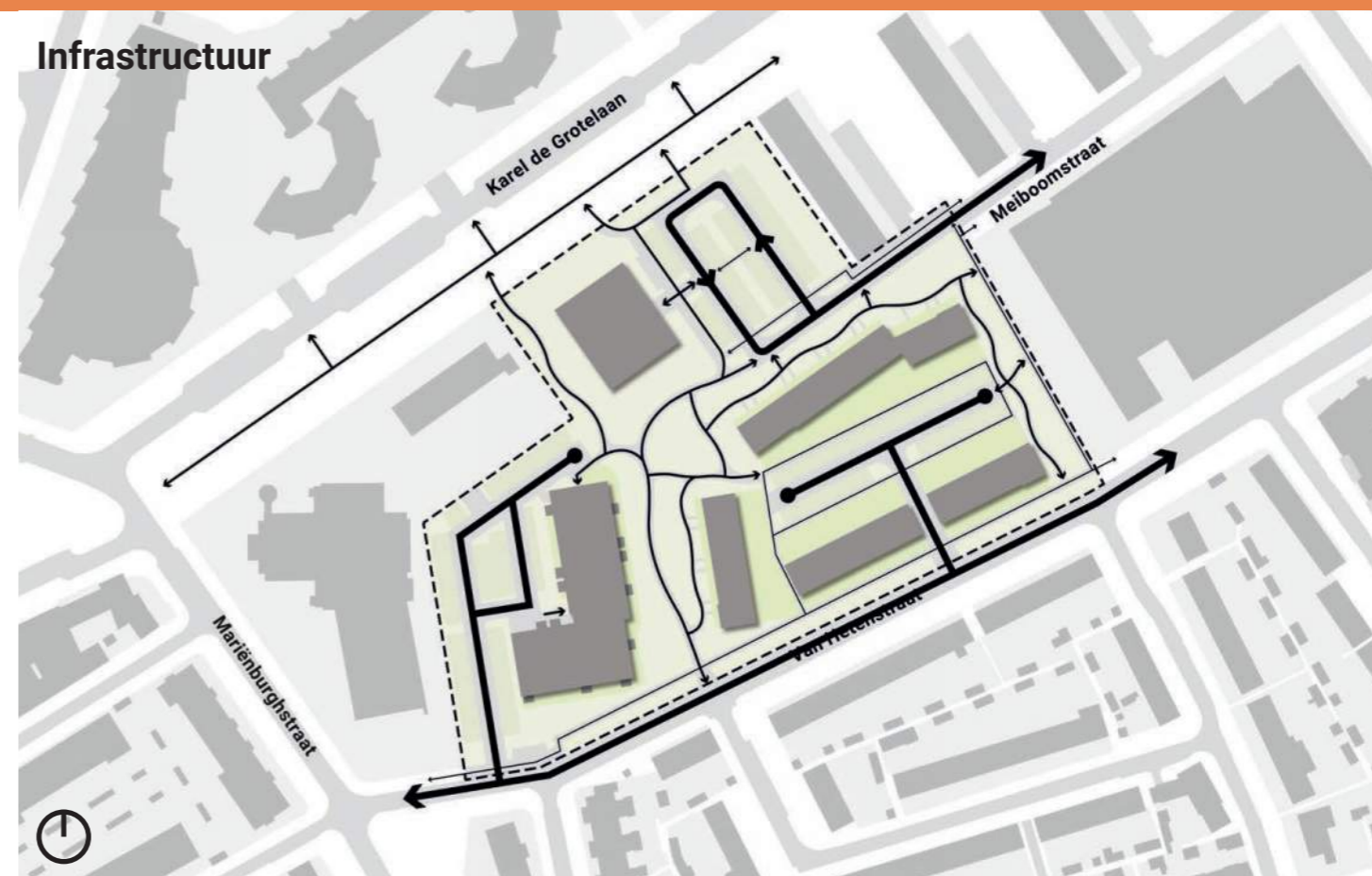
### Parkeerbalans

Stadswoningen: p-norm 1,8 > 50,4 plekken benodigd  
> 50 plekken ingetekend

Zorgappartementen: p-norm 1,3 > 65 plekken benodigd  
> 64 plekken ingetekend

Reguliere appartementen: p-norm 1,7 > 51 plekken benodigd,  
ook bij komst van praktijkruimte voor huisartsen  
> 51 plekken ingetekend

### Infrastructuur

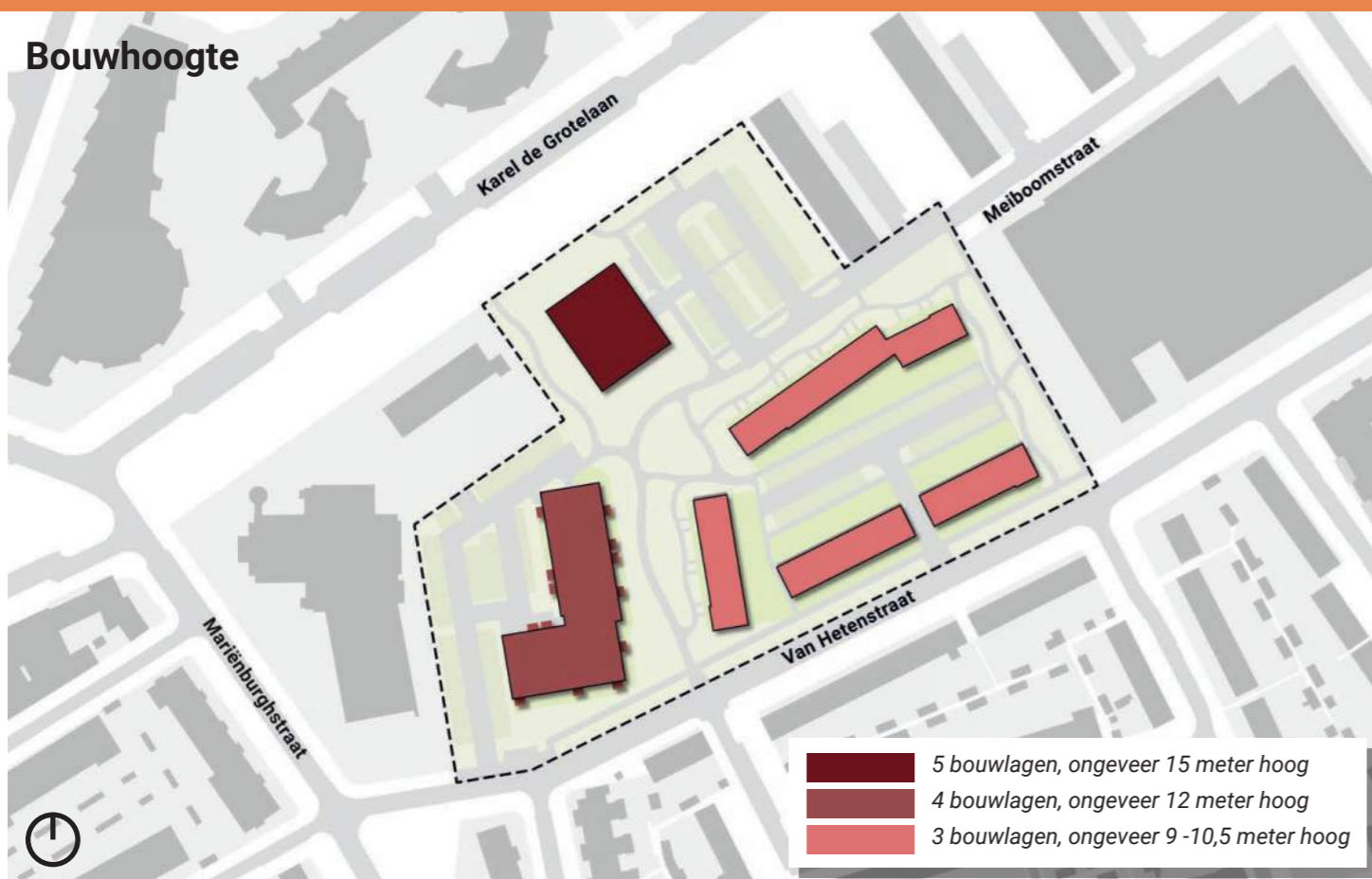


### Parkeren





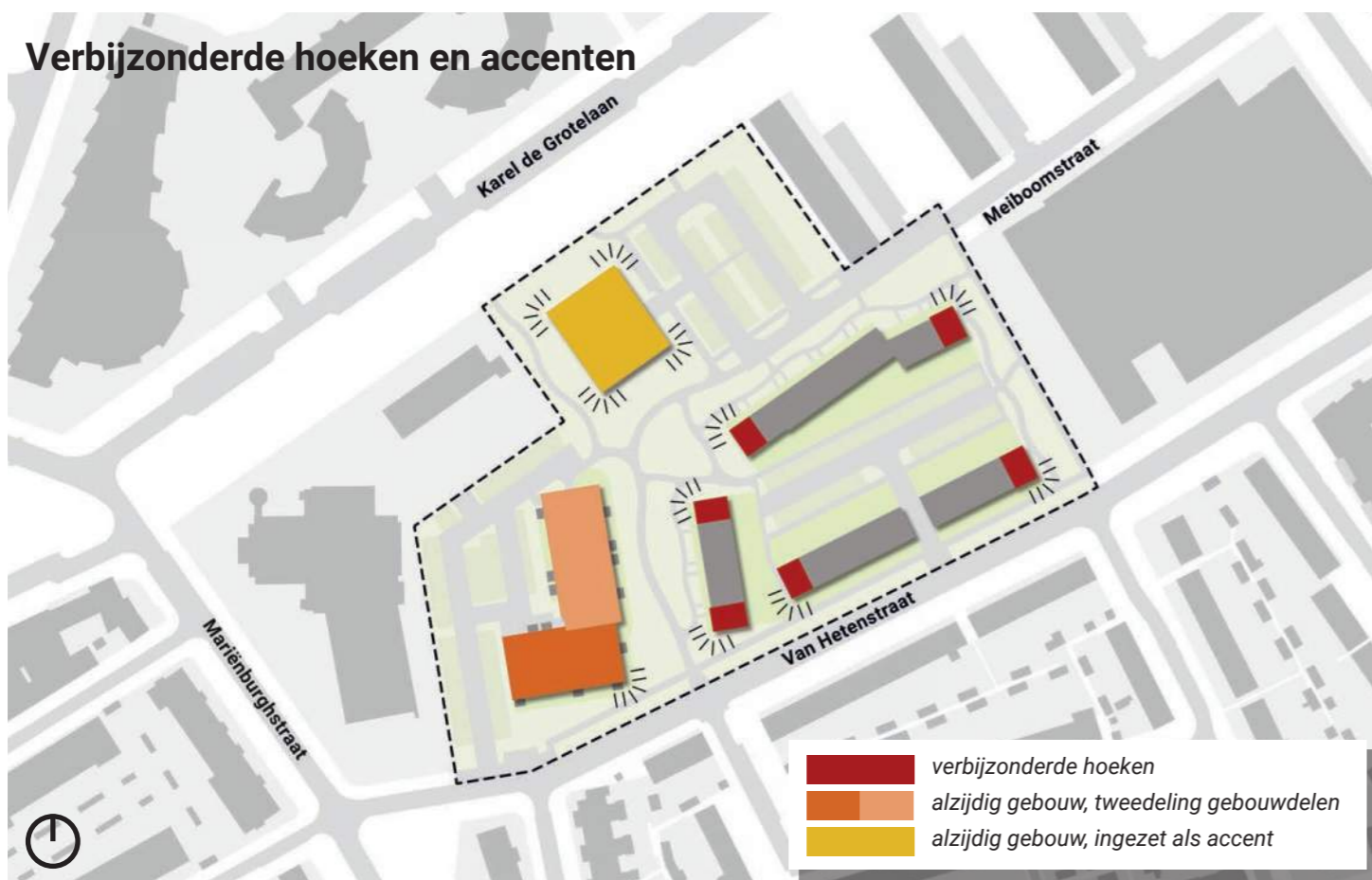
## Bouwhoogte



Het stedenbouwkundig plan gaat uit van verschillende bouwhoogtes per ensemble. De verschillen tussen de ensembles wordt hierdoor benadrukt, maar daarnaast is er ook sprake van een geleidelijke overgang in bouwhoogte, hetgeen het plan rust en herkenbaarheid geeft.

De stadswoningen bestaan uit drie woonlagen en hebben een hoogte van ongeveer 9 tot 10,5 meter. De zorgappartementen bestaan uit vier woonlagen en fungeren hierdoor als een passende overgang vanaf de stadswoningen naar de kerk. De hoogte van dit appartementengebouw bedraagt ongeveer 12 meter. Het noordelijke appartementengebouw is door haar markante locatie aan de Karel de Grotelaan een hoger bouwvolume dat bestaat uit 5 woonlagen. De hoogte bedraagt ongeveer 15 meter.

## Verbijzonderde hoeken en accenten



In het stedenbouwkundig zitten een aantal belangrijke locaties die extra aandacht vereisen bij de uitwerking. De hoeken van het ensemble met stadswoningen markeren de entree van het plangebied of beëindigen zichtlijnen vanuit de centrale parkzone. Om deze locaties te benadrukken, worden deze hoeken verbijzonderd ten opzichte van de rest van het ensemble. Deze woningen zijn iets hoger en zijn op de kopse kant verrijkt met bijvoorbeeld details in het metselwerk.

Het alzijdige L-vormig appartementengebouw met zorgappartementen bestaat door deze vorm in twee gebouwdelen. Het zuidelijke deel dat de Van Hetenstraat begeleidt, dient qua vormgeving aan te sluiten op de andere bebouwing aan de Van Hetenstraat (bestaande woningen en nieuwe stadswoningen). Het noordelijke deel dat de parkzone begeleidt heeft qua uitwerking minimaal een nuanceverschil qua kleurtint. Daarnaast is het voor dit gebouwdel ook mogelijk om het anders vorm te geven met bijvoorbeeld de toepassing van een houten gevelbekleding.

Het noordelijke appartementengebouw gedraagt zich als een accent in de groene ruimte en mag hierdoor anders worden vormgegeven dan de overige bebouwing.

In de beeldkwaliteitsregels op de pagina's 25, 29 en 32 worden de uitgangspunten voor de verbijzonderde hoeken, gebouwdelen en het accent nader toegelicht en gespecificeerd.



In lijn met de ambitie om de Van Hetenlocatie te ontwikkelen tot groene woonbuurt, wordt er ingezet op het behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen. Langs de huidige Meiboomstraat staan talrijke bomen van een grote omvang die het gebied karakter geven. In de nieuwe parkzone zullen deze bomen worden behouden en onderdeel vormen van deze nieuwe groenstructuur. In combinatie met de padenstructuur zullen deze bomen hierdoor dé identiteitsdragers zijn van de nieuwe woonbuurt. Aan de oostzijde van het plangebied staan aan de Meiboomstraat een aantal bomen die samen een cluster vormen. Om deze bomen te behouden, zit er in het ensemble een verspringing. Deze verspringing maakt het ensemble extra bijzonder. Daarnaast staat aan de Van Hetenstraat een reeks grote bomen die behouden blijven. De rooilijn van de nieuwe stadswoningen is afgestemd met de kroonprojectie van deze bomen.

Ter compensatie van de bomen die gekapt moeten worden, worden er nieuwe bomen geplaatst op diverse plekken binnen het plangebied. De parkeervoorzieningen worden hierdoor meer omzoomd en daarnaast wordt de centrale parkzone verrijkt. In een beplantingsplan dient het soort bomen nader bepaald te worden, ook in relatie tot ecologische kansen.

## Bomen bestand en nieuw



## Bomen te kappen



# BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

## Algemene sfeerbepaling

De drie ensembles in de parkruimte gedragen zich als "objecten in het groen" die van elkaar verschillen in vorm, massa, en programma. Wel zijn de drie ensembles familie van elkaar qua kleuren en/of materiaalgebruik. De centrale parkzone vormt de verbinder tussen de objecten en zal qua inrichting eenduidig en herkenbaar zijn. Hierdoor ontstaat er ondanks de diversiteit in gebouvvolumes rust en samenhang in de openbare ruimte, hetgeen de woonbuurt een duidelijke identiteit geeft.

## Centrale parkzone

De ambitie voor de centrale parkzone is het realiseren van een aantrekkelijke en gezonde woonomgeving die ontmoeting stimuleert. Dit domein voor langzaamverkeer bestaat uit parkpaden in halfverharding die slingeren tussen de bestaande bomen. Deze parkpaden zijn verbonden met de trottoirs uit de directe omgeving waardoor de centrale parkzone goed toegankelijk is voor zowel bewoners als passanten. De toegangspaden die de stadswoningen vanaf de parkpaden ontsluiten, worden uitgevoerd in kasseien die doorlopen tot de voordeur.

## Spelen en ontmoeten

Op de locatie in de centrale parkzone waar de drie ensembles samenkomen, zal een kleine speel- en ontmoetingsplek worden gerealiseerd. Deze plek bestaat uit een aantal natuurlijke speelelementen in combinatie met een bankje.

## Parkpad

- Materiaal: halfverharding, leem
- Kleur: geel

## Toegangspaden naar de stadswoningen

- Materiaal: kasseien

## Trottoir

- Materiaal: betontegel 30cm x 30cm
- Kleur: grijs

## Rijbaan Meiboomstraat

- Materiaal: betonklinker
- Kleur: passend bij huidige Meiboomstraat, kleur n.t.b.

## Rijbaan parkeervoorziening noordkant

- Materiaal: betonklinker
- Kleur: bruin

## Rijbaan parkeervoorziening westkant en rijbaan parkeerhof

- Materiaal: betonklinker
- Kleur: groen grijs

## Parkeren

- Materiaal: halfverharding of grastegels (soort nader te bepalen)



wonen aan het park



parkzone als verbinder tussen verschillende ensembles



parkpaden in halfverharding



**Wegen en paden**

-  parkpaden (halfverharding, leem)
-  toegangspaden (kasseien)
-  trottoir (betontegels, grijs)
-  rijbaan Meiboomstraat (n.t.b.)
-  rijbaan parkeervoorziening (betonklinker, bruin)
-  rijbaan parkeervoorziening Stadswon. (betonklinker, groen grijs)
-  parkeerplekken (halfverharding / grastegels)
-  bestaand voetpad Karel de Grotelaan





### Inrichting groen

Het aanwezige groen in het plan wordt op verschillende manieren ingericht. De centrale parkzone bestaat uit gras met een bloemrijk kruidenmengsel. De locatie waar spelen en ontmoeten centraal heeft een meer open karakter en bestaat uit gras met op een aantal plekken beplanting.

Rond de parkeervoorzieningen komen hagen en daarnaast worden alle parkeerplekken uitgevoerd in grastegels.

De plint van het noordelijk appartementengebouw wordt aan de zijde van de centrale parkzone landschappelijk vormgegeven door een wal die bestaat uit gras en een bloemrijk kruidenmengsel. Hierdoor wordt een blinde gevel voorkomen in relatie tot de inpandige bergingen en wordt de parkzone versterkt (zie ook pagina 33).



*parkzone als aantrekkelijke woonkwaliteit en ontmoetingsplek*



*parkzone als ontmoetingsplek*



*parkeren op grastegels*



*natuurlijke speelelementen*



*variatie in plant- en boomsoorten*



*voortuinen omzoomd door hagen*



*parkeren op grastegels met een omzooming door hagen*











Karel de Grotelaan

Meiboomstraat

Van Hetenstraat

Mariëburghstraat

Groen	
	gras + bloemrijk kruidenmengsel (nader uit te werken)
	gras (spelen en ontmoeten)
	hagen
	parkeerplekken (halfverharding / grastegels)
	wal
	beplanting



## BEELDKWALITEIT STADSWONINGEN

De stadswoningen vormen een U-vormig bouwblok met een intern gelegen parkeervoorziening. Het bouwblok sluit qua typologie aan bij de grondgebonden woningen aan zuidzijde van de Van Hetenstraat. Daarnaast heeft het bouwblok qua configuratie en opzet raakvlakken met het naastgelegen Graaf Florishof. Hierdoor voegen de stadswoningen zich op passende wijze in haar directe omgeving. Het uitgangspunt is dat de stadswoningen zich als eenduidig ensemble gedraagt en rust uitstraalt.

Het bouwblok begeleidt de Van Hetenstraat aan de zuidzijde, de Meiboomstraat aan de noordzijde en de centrale parkzone aan de westzijde. De woningen gaan aan deze zijde de synergie aan met het tegenovergelegen appartementenblok met zorgappartementen. Aan de oostzijde van het bouwblok bevinden zich geen woningen om de overgang met de het Graaf Florishof goed vorm te kunnen geven en de bestaande boom aan deze zijde te kunnen behouden. Het bouwblok is aan deze zijde open, maar wordt door een éénduidige tuinmuur omsloten, zodat de interne parkeervoorziening niet zichtbaar is vanaf openbaar gebied. Tussen het Graaf Florishof en het bouwblok ligt een groenzone om afstand te houden tussen de twee ensembles.

Het parkeervoorziening aan de binnenzijde van het bouwblok is voor autoverkeer bereikbaar vanaf de Van Hetenstraat.

### Woningtype

- Grondgebonden woningen: beuk: 6,0m, 6,3m en 6,5m (zie stedenbouwkundig plan)

### Lagen

- Drie woonlagen

### Kap

- Plat afgedekt;
- Het uitgangspunt is dat de stadswoningen zich aan de voor- en zijkant gedragen als een ensemble met platte daken. Aan de achterzijde is het enkel bij de tussenwoningen toegestaan om een lessenaars dak te realiseren. Het ensemble blijft zich hierdoor aan de voor- en zijkant alsnog gedragen als een woningen met platte daken
- De dakrand is hoog genoeg om zonnepanelen en eventuele (klimaat) installaties aan het zicht te onttrekken.
- Een groen dak en/of zonnepanelen zijn wenselijk

### Indeling op kavel

- De diepte van de voortuinen is verschillend in relatie tot bestaande bomen en door de ligging binnen het plangebied. De woningen aan de parkzone en de Meiboomstraat hebben een relatief kleine voortuin door de nabijheid van groen. De woningen aan de Van Hetenstraat hebben juist diepere voortuinen door ligging aan een lange laan. (zie plankaart stedenbouwkundig plan)
- Aan de noordzijde van het bouwblok, langs de Meiboomstraat, is een grote verspringsing aanwezig om bestaande bomen te kunnen behouden en het blok verrijkt
- Warmtepompen (of soortgelijke installaties) worden uit het zicht vanaf de openbare ruimte geplaatst en zijn inpandig geïntegreerd, in de hoofdbouw danwel in de bergingen

### Gevelindeling

- De stadswoningen hebben een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze aan de openbare ruimte grenst



*eenduidig ensemble met architectonische samenhang*



*verrijkingen door bijzonder metselwerk*



### Entree tot de woning

- Entrees dienen in ritmiek te worden gepositioneerd, zodat het bouwblok zich als eenheid gedraagt en helderheid uitstraalt
- Entrees doen mee met de architectuur van het bouwblok en zijn ingetogen vormgegeven

### Architectonische verbijzonderingen

- Op alle hoeken is een architectonische verbijzondering vereist om de woningen te verrijken en de verschillende hoeken te markeren (zie facetkaart hiernaast). Een verhoogde dakrand is het uitgangspunt voor deze hoeken. Daarnaast zijn een afwijkend metselpatroon en/of een verspinging in de gevel kansrijk om deze hoeken extra te verbijzonderen

### Bergingen

- De bergingen in de achtertuinen staan ten minste 1 meter achter de erfafscheiding. De erfafscheiding wordt in deze situatie dus enkel onderbroken door poorten en niet door bergingen. Hierdoor blijft het aanzicht vanuit het parkeerhof groen en eenduidig. De ruimte tussen de bergingen en de erfafscheiding is enkel bestemd voor het plaatsen van containers

### Kleur- en materiaalgebruik

- De woningen worden uitgevoerd in metselwerk (hoogwaardige baksteen)
- De kleur van het metselwerk is familie van de overige bebouwing binnen het plangebied: lichte aardetinten, rood tot rood-bruin
- Het is toegestaan om verschillende kleurtinten toe te passen binnen het ensemble. Het uitgangspunt daarbij is wel dat de kleurtinten familie van elkaar zijn en het ensemble hierdoor rust en eenduidigheid uitstraalt
- Verrijking van het metselwerk door het opnemen van patronen en/of staand metselwerk (rollagen)
- Vensters en kozijnen hebben een natuurlijke uitstraling en vormen een eenheid. De kleur dient afgestemd te worden met de architectuur en met de bebouwing uit de directe omgeving



verbijzonderde hoeken



verbijzonderde hoeken (verrijking zijgevel en verhoogde dakrand)



variatie in lichte aardetinten tot rood-bruin



### Erfafscheidingen

- De woningen langs de Van Hetenstraat en de woningen langs de Meiboomstraat (enkel de oostzijde) krijgen aan voorzijde en op de onderlinge erfgrrens een lage haag (1.0 m): Liguster/beukhaag
- De woningen aan de centrale parkzone en de woningen aan de Meiboomstraat (enkel de westzijde) krijgen geen fysieke erfafscheiding aan de voorzijde, maar een voorstoep/voortuinzone. Privé (kavel) en openbaar gebied (parkzone) lopen hierdoor in elkaar over, waardoor er letterlijk aan het park wordt gewoond. De toegangspaden vanaf de parkpaden worden uitgevoerd in kasseien en lopen door tot de voordeur van de woningen
- Zijzijde en achterzijde rond de parkeervoorziening: hekwerk met heder (2.0m), zie facetkaart erfafscheidingen op de pagina hiernaast;
- Zijzijde grenzend aan openbaar gebied: tuinmuur (2.0m), zie facetkaart erfafscheidingen op de pagina hiernaast. De zijtuinen (achtertuin) van de hoekwoningen die aan de openbare ruimte liggen, krijgen een tuinmuur als erfafscheiding. Deze tuinmuren dienen familie te zijn van de architectuur van de stadswoningen en vormen hierdoor een krachtig en passend element. Het is voorstelbaar dat de tuinmuren worden verrijkt met bijzonder metselwerk, details of openingen. Ook een combinatie met beplanting is een denkbare verrijking. Aan de zijde van de Graaf Florishof loopt de tuinmuur door in openbaar gebied om de open zijde van het bouwblok kwalitatief en eenduidig vorm te geven. Een opening maakt het mogelijk op de parkeervoorziening via deze zijde te betreden.



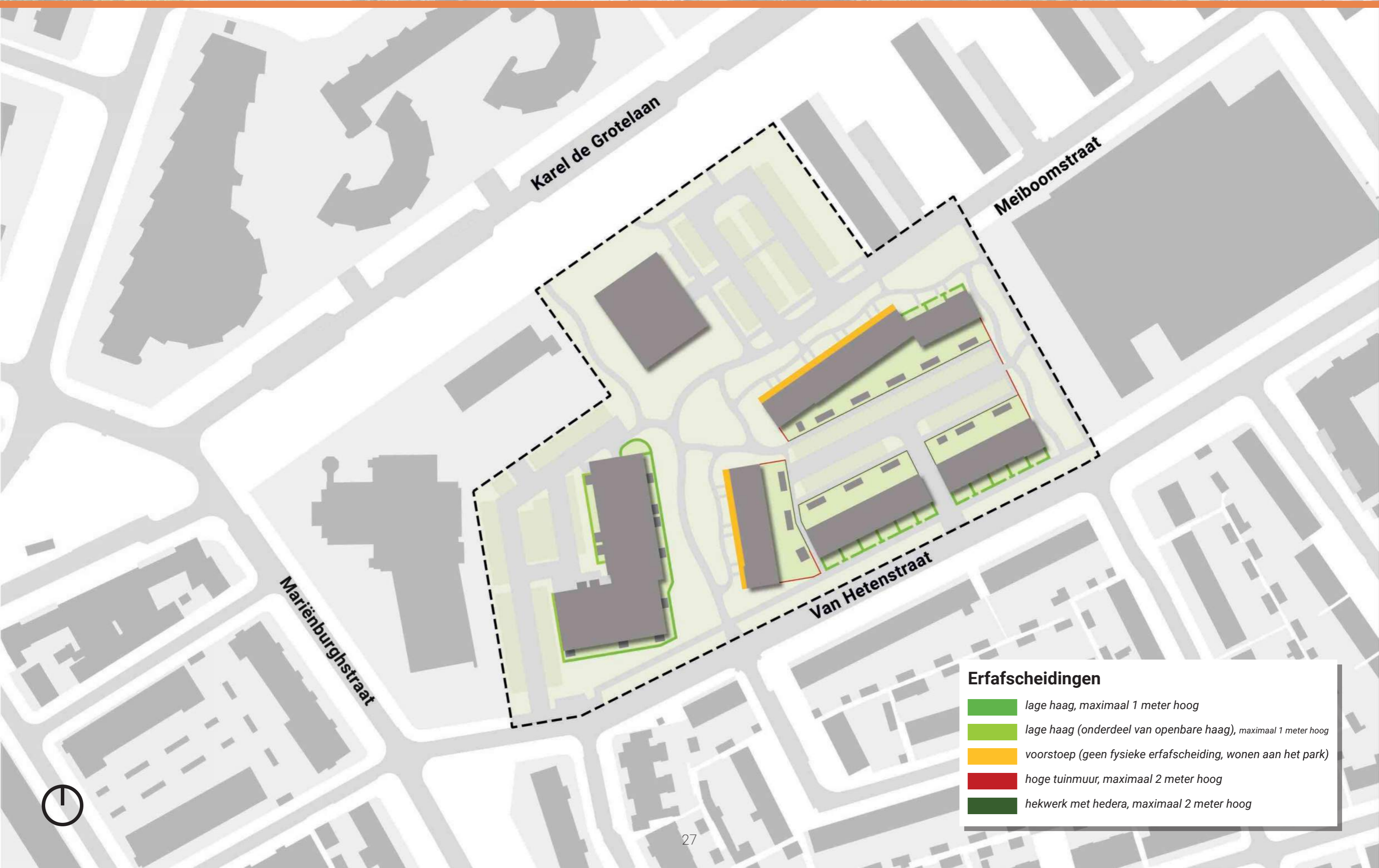
*stadswoningen als eenduidig blok zonder verticale geleding*



*wonen aan het groen*



*verticale geleding als mogelijk ontwerpmiddel*








Karel de Grotelaan

Meiboomstraat

Van Hetenstraat

Mariëburghstraat

**Erfafscheidingen**

-  lage haag, maximaal 1 meter hoog
-  lage haag (onderdeel van openbare haag), maximaal 1 meter hoog
-  voorstoep (geen fysieke erfafscheiding, wonen aan het park)
-  hoge tuinmuur, maximaal 2 meter hoog
-  hekwerk met hедера, maximaal 2 meter hoog



Het appartementengebouw met zorgwoningen is een alzijdig L-vormig volume dat net als de stadswoningen ook het parkpad begeleidt.

De positionering van het L-vormige volume is in lijn met de voormalige Meiboomstraat en de nieuwe stadswoningen, wat zorgt voor een herkenbare inbedding van het gebouw in het plangebied, zowel aan de parkzijde als aan de zijde van de kerk. Tussen de kerk en de zorgappartementen ligt een parkeerhof die bereikbaar is voor de auto vanaf de Van Hetenstraat. Parkeren is hierdoor voor een groot deel uit het zicht vanuit het park, waardoor de groene beleving zo optimaal mogelijk wordt. Een belangrijk aandachtspunt is het aanzicht op de parkeerhof vanaf de Van Hetenstraat. Gezien hier een deel van het parkeren zich niet achter de rooilijn het gebouwvolume bevindt, is een landschappelijke inpassing van deze zone cruciaal. Door middel van een mix van opgaande beplanting en bomen kan dit aanzicht kwalitatief en groen worden ingericht.

Het appartementengebouw heeft een alzijdige oriëntatie en architectonische uitstraling, en een plint die op maaiveld in contact staat met zowel de centrale parkruimte als de parkeerhof. De gemeenschappelijke entree bevindt zich aan de zijde van de parkeerhof en dient in combinatie met een kleinschalig voorplein de entreezone gebruiksvriendelijk en toegankelijk te maken. Aan de noordzijde van het appartementengebouw is een secundaire entree waardoor het voor bewoners mogelijk is om de centrale parkzone direct te kunnen betreden.

Aan de parkzone verspringt de gevel om de gebouwdelen leesbaar te maken en ritme te geven aan de lange gevel. Het appartementengebouw wordt hierdoor opgedeeld in een noordvleugel en een zuidvleugel die van elkaar mogen verschillende qua materiaal en kleurtinten.

## Woningtype en overige functies

- Zorgappartementen
- Maatschappelijke voorziening, facultatief

## Lagen

- Vier woonlagen

## Kap

- Plat afgedekt;
- De dakrand wordt mee ontworpen met de architectuur en is hoog genoeg om zonnepanelen en eventuele (klimaat) installaties aan het zicht te onttrekken. Installaties worden bij voorkeur geïntegreerd in het gebouw
- Een groen dak en/of zonnepanelen zijn wenselijk

## Indeling op kavel

- Alle appartementen op de begane grond hebben een tuin (zie plankaart voor rooilijnen en dieptes voortuinen)

## Gevelindeling

- Het appartementenblok heeft een alzijdige architectonische uitstraling met mogelijke verschillen per gebouwdeel (zie architectonische verbijzonderingen). Blinde gevels worden voorkomen door niet-woonfuncties, zoals een fietsenberging die aan de gevel ligt, mee te laten doen met de alzijdige architectonische uitstraling of transparant vorm te geven
- Bij komst van de maatschappelijke voorziening is het wenselijk dat deze voorziening tot uitdrukking komt in de architectuur

## Entree tot de woning

- Entrees van alle appartementen worden intern ontsloten via een centraal stijgpunt. De hoofdentree van het appartementengebouw bevindt zich aan de zijde van de parkeerhof en is expressief en uitnodigend vormgegeven. Deze zone dient toegankelijk en aantrekkelijk te worden ingericht door het maken van een kleinschalig voorplein.
- De secundaire entree bevindt zich aan de noordzijde van het appartementengebouw en is ingetogen vormgegeven. Hierbij is het onderdeel van de architectuur van dit noordelijke gebouwdeel



appartementengebouw als begeleiding van een parkzone



fietsenberging zichtbaar en onderdeel van de architectonische uitwerking



### Architectonische verbijzonderingen

- De verspringing in het appartementengebouw zorgt voor een tweedeling van het bouwvolume in een noordvleugel en een zuidvleugel. Een nuanceverschil in kleur is een altijd het uitgangspunt voor deze twee gebouwdelen. Daarnaast mogen de gebouwdelen afwijkend van elkaar worden vormgegeven qua architectuur en materialisering. Hieronder volgen de uitgangspunten:
  1. De zuidvleugel begeleidt de Van Hetenstraat en vormt het schakelpunt met de centrale parkzone. Het uitgangspunt voor de zuidvleugel is dat dit gebouwdeel meedoet met de architectonische kenmerken van de bebouwing aan de Van Hetenstraat. Een uitvoering in metselwerk is het uitgangspunt, waardoor dit gebouwdeel zich passend verhoudt tot de materialisering van de stadswoningen en de Koningkerk (zie ook kleur- en materiaalgebruik)
  2. De noordvleugel mag afwijkend zijn qua architectuur ten opzichte van de zuidvleugel. Dit gebouwdeel mag worden uitgevoerd in een andere kleur metselwerk of in een andere materialisering, zoals hout



*opdeling in twee gebouwdelen*



### Balkons

- Balkons zijn mee ontworpen met de architectuur van het bouwblok, waarbij de betonnen vloerplaat van de balkons zijn voorzien van hetzelfde metselwerk als het bouwblok. Een andere denkbare optie is dat de railing van de balkons aan de buitenzijde doorloopt langs de betonnen vloerplaat
- De vormgeving van de balkons mag voor de noordvleugel en de zuidvleugel van elkaar verschillen

### Bergingen

- Alle zorgappartementen hebben een berging in de woning



*combinatie van hout en metselwerk*



*verrijking van het metselwerk en meeontworpen balkons*



### Kleur- en materiaalgebruik

- De zuidvleugel wordt uitgevoerd in metselwerk (hoogwaardige baksteen). De kleur van het metselwerk is familie van de overige bebouwing binnen het plangebied woningen: lichte aardetinten, rood tot rood-bruin
- Verrijking van het metselwerk door het opnemen van patronen en/of staand metselwerk (rollagen)
- De noordgevel wordt uitgevoerd in metselwerk (hoogwaardige baksteen, andere kleur dan zuidvleugel) of in een andere materialisering, zoals hout. Combinatie van hout en metselwerk is hierbij ook denkbaar
- Vensters en kozijnen hebben een natuurlijke uitstraling en vormen een eenheid. De kleur dient afgestemd te worden met de architectuur en met de bebouwing uit de directe omgeving

### Erfafscheidingen

- Voorzijde en onderlinge erfgrans: lage haag (1.0 m), Liguster/beukhaag
- De woningen aan het parkeerhof worden omzoomd door een openbare haag (1.0 m) die ook de parkeerplekken omzomen, Liguster/beukhaag



*lichte kleurtinten met verrijking door houten details*



*lichte kleurtinten met verrijking door houten details*



*appartementengebouw aan het park*



*appartementengebouw uitgevoerd in metselwerk met hagen als omzoming*





## BEELDKWALITEIT REGULIERE APPARTEMENTEN

Het noordelijke appartementengebouw betreft een rechthoekig solitair bouwvolume. De bijzondere ligging als schakel tussen de centrale parkzone en de Karel de Grotelaan geeft het bouwvolume specifieke beeldkwaliteitseisen mee om zich als solitair bouwvolume te gedragen. Het gebouw staat evenwijdig aan de portiek appartementen aan de Meiboomstraat vormt hierdoor een aanvulling op de reeks bebouwing van deze straat. Het gebouw bestaat uit 5 woonlagen en heeft een alzijdige architectonische uitstraling. Hiermee vormt het appartementengebouw een 'monoliet' in de centrale parkzone. Zowel de huisartsenpraktijk als de woningen op de verdiepingen worden ontsloten via een entree aan de zijde van de oostelijk gelegen parkeervoorziening.

Op de begane grond komt een huisartsenpraktijk (ca. 300 m<sup>2</sup> bvo) die zich richt op de Karel de Grotelaan. Vanwege deze markante locatie is het uitgangspunt dat de gevel van de huisartsenpraktijk transparant is om een duidelijke relatie aan te gaan met de directe omgeving. Hierdoor ontstaat er een levendige plint die een verrijking vormt voor de directe omgeving. Op de begane grond bevinden zich geen woningen, maar wel de bergingen (zijde van de centrale parkzone). Een blinde gevel dient echter voorkomen te worden. Het uitgangspunt is daarom dat de zijde aan de centrale parkzone landschappelijk wordt ingepast door een wal die onderdeel is van de groenstructuur.

### Woningtype en overige functies

- Reguliere appartementen, middeldure koop
- Huisartsenpraktijk (ca. 300 m<sup>2</sup> bvo) op de begane grond

### Lagen

- Vijf lagen

### Kap

- Plat afgedekt
- De dakrand wordt mee ontworpen met de architectuur en is hoog genoeg om zonnepanelen en eventuele (klimaat) installaties aan het zicht te onttrekken. Installaties worden bij voorkeur geïntegreerd in het gebouw
- Een groen dak en/of zonnepanelen zijn wenselijk

### Indeling op kavel

- Het appartementengebouw is onderdeel van de centrale parkzone, zonder privé zone of erfafscheiding. Het gebouw gedraagt zich hierdoor als een autonoom bouwvolume in de open groene ruimte, hetgeen het gebouw een bijzonder karakter geeft

### Gevelindeling

- Het appartementenblok heeft een alzijdige en eenduidige architectonische uitstraling, zonder plasticiteit. Blinde gevels worden voorkomen door de huisartsenpraktijk uitnodigend vorm te geven met transparante gevels en onderdeel te laten zijn van de alzijdige architectonische uitstraling. Het is kansrijk om de interne ontsluiting van de huisartsenpraktijk aan de buitengevel te leggen, waardoor dit als transparant gebouwdeel kan worden vormgegeven

### Entree tot de woning

- De hoofdentree van de appartementen en de huisartsenpraktijk bevindt zich aan de oostzijde, nabij de parkeervoorziening. Het dienen twee separate ingangen te zijn die samen een eenduidige entree vormen die uitnodigend is en expressief is vormgegeven
- Entrees van de appartementen worden intern ontsloten via een centraal stijgpunt



*stenen appartementengebouw met inpandige balkons*



*solitair appartemengebouw in een groene omgeving*

### Balkons

- Balkons liggen inpandig en zijn mee ontworpen met de architectuur van het bouwblok

### Bergingen

- De bergingen liggen inpandig aan de noordzijde van het appartementenblok, langs de Karel de Grotelaan. Het uitgangspunt is dat een blinde gevel wordt voorkomen en dat het bouwvolume dus alzijdig blijft. Een plicht is om aan de zijde van de bergingen een landschappelijk element te realiseren in de vorm van een wal die de begane grond van het appartementengebouw inpakt. Dit landschappelijk element is onderdeel van de parkzone, waardoor het groene karakter versterkt wordt

### Kleur- en materiaalgebruik

- Het appartementengebouw wordt uitgevoerd in metselwerk (hoogwaardige baksteen) of een andere materialisering, zoals hout
- De kleur van het metselwerk is familie van de overige bebouwing binnen het plangebied woningen: lichte aardetinten, rood tot rood-bruin
- Verrijking van het metselwerk door het opnemen van patronen en/of staand metselwerk (rollagen). Plasticiteit is niet toegestaan om het appartementengebouw autonoom te houden in de groene parkzone
- Vensters en kozijnen hebben een natuurlijke uitstraling en vormen een eenheid. De kleur dient afgestemd te worden met de architectuur

### Erfafscheidingen

- Er zijn geen erfafscheidingen aanwezig. Het appartementengebouw is onderdeel van de parkzone



*landschappelijk element in de vorm van een wal*



*transparante plint*



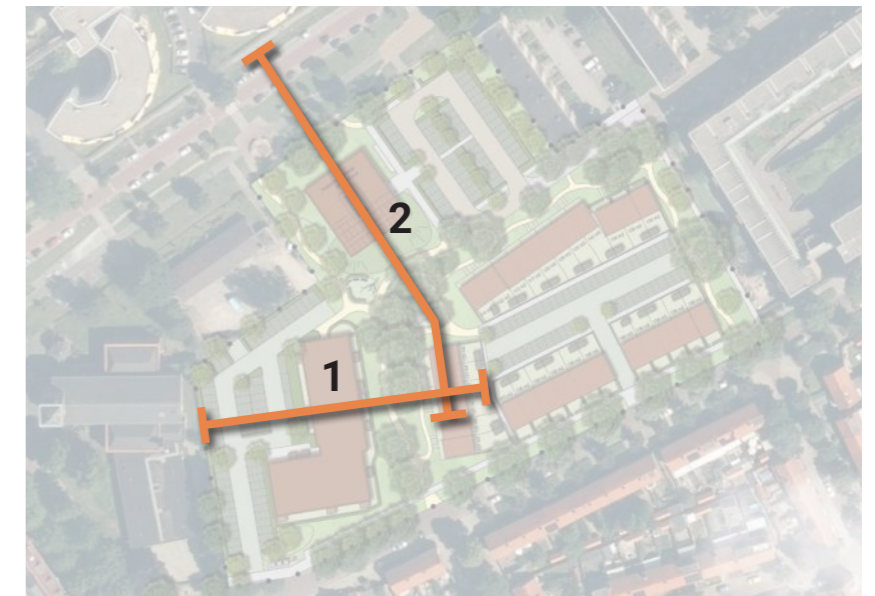
*houten appartementengebouw met inpandige balkons*



*transparante plint om relatie tussen gebouw en omgeving te versterken*



### Principeprofiel 1



Centrale parkzone

### Principeprofiel 2



Karel de Grotelaan

Centrale parkzone



**Deventer Van Hetenlocatie  
Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan**

2 november 2023

210425  
A3 formaat

