

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Stedenbouwkundig Plan, Beeldkwaliteitplan en Grondexploitatie

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 10-10-2023
Notanummer	: 2023-849
Datum	: 10-10-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Bijlage 2, grondexploitatie Van Hetenlocatie GEHEIM.pdf, Bijlage 3, verslag PAR 14-09-2023.pdf

### Parafering

<li>25-09-2023: Wethouder</li><li>27-09-2023: Senior projectmanager</li><li>04-10-2023: Senior projectmanager</li><li>04-10-2023: Wethouder</li>

### Agendering

- \* 26-09-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- \* 29-09-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- \* 06-10-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- \* 04-10-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

11-10-2023

B & W d.d.: 10-10-2023

### Besluit

1. De raad voor te stellen om het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan voor de Van Hetenlocatie vast te stellen
2. De raad voor te stellen om de grondexploitatie voor de Van Hetenlocatie vast te stellen
3. Geheimhouding op te leggen op bijlage 2, de grondexploitatie
4. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
5. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van bijlage 2 (geheim), gelet op artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van Wet open overheid.

### Inleiding

Begin juli 2021 heeft de raad het Ontwikkelingsperspectief voor de Van Hetenlocatie in Keizerslanden vastgesteld. Hierin zijn de globale ruimtelijke, programmatische en financiële kaders opgenomen voor de herontwikkeling van het gebied. In de aansluitende periode zijn deze kaders aangescherpt. Er is gekozen voor sloop-nieuwbouw van de Van Hetenstraat 59, bewoners zijn betrokken bij de uitwerking van de plannen, het stedenbouwkundig concept is vastgesteld en er wordt praktijkruimte voor huisartsen mogelijk gemaakt. De raad is hierover door het college geïnformeerd (zie kader).

De afgelopen maanden is gewerkt aan de uitwerking van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan. Parallel daaraan is een grondexploitatie opgesteld. Deze stukken zijn gereed en worden aan het college en ter vaststelling aan de raad

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Beoogd projectresultaat is de realisatie van woningbouw, een maatschappelijke buurtvoorziening en praktijkruimte voor huisartsen op de Van Hetenlocatie, op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve wijze. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd en wordt een bijdrage geleverd aan de economische en maatschappelijke ontwikkeling van de stad.

Beoogd resultaat van het vaststellen van het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitplan en de grondexploitatie is dat de inhoudelijke basis wordt gelegd voor het bestemmingsplan en de financiële basis voor de verdere uitvoering, te beginnen met de sloopwerkzaamheden. Vervolgens kunnen er afspraken worden gemaakt met Woonzorg Nederland en kunnen marktpartijen worden geselecteerd voor de bouw van de andere woningen.

### **Kader**

- \* Geheimhouding, Gemeentewet en Woo
- \* Collegebesluit 2023-263 stedenbouwkundig concept en praktijkruimte huisartsen d.d. 4 april 2023, inclusief raadsmededeling
- \* Collegebesluit 2022-648 uitgangspunten bewonersparticipatie Van Hetenlocatie d.d. 6 september 2022, inclusief raadsmededeling
- \* Collegebesluit 2022-592 vaststellen intentieovereenkomst Woonzorg Nederland d.d. 12 juli 2022
- \* Collegebesluit 2022-271 transformatie of sloop-nieuwbouw Van Hetenstraat 59 d.d. 12 april 2022, inclusief raadsmededeling
- \* Raadsbesluit routekaart versterken arbeidsmarkt en verjongen d.d. 22 december 2021
- \* Raadsbesluit vaststellen ontwikkelingsperspectief Van Hetenlocatie (versie juni 2021) en beschikbaar stellen aanvullend voorbereidingskrediet d.d. 7 juli 2021
- \* Raadsbesluit beschikbaar stellen voorbereidingskrediet voor opstellen ontwikkelingsperspectief Van Hetenlocatie d.d. 8 mei 2019
- \* Woonvisie 2018, duurzaamheidsagenda, nota grondbeleid, kadernota Vastgoed en woningbouwopgave Keizerslanden

### **Betrokken partijen en participatie**

Omwonenden:

Op 6 oktober 2022 is een eerste bewonersavond georganiseerd, in de vorm van een inloopavond. Daarbij stonden de uitgangspunten voor de herontwikkeling centraal en zijn eerste denkrichtingen van de plannen door de gemeente gepresenteerd. Op 11 mei 2023 is de tweede avond geweest. Mede op verzoek van bewoners is daarbij ook een centrale presentatie gegeven. Daarin is het concept-stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Op 29 juni 2023 is de derde en laatste bewonersavond gehouden. Tijdens deze avond stond het verder uitgewerkte stedenbouwkundig plan centraal. Tijdens de avonden is een goed beeld ontstaan van de zorgen die er bij omwonenden leven. Sommige mensen ervaren parkeeroverlast in de buurt, anderen vinden het belangrijk dat er zoveel mogelijk groen wordt behouden. Bewoners van de woningen aan de van Hetenstraat willen niet dat de nieuwe woningen te hoog worden. Er wordt ook overlast door hangjongeren ervaren. Andere mensen gaven aan interesse te hebben in een nieuwe woning en spraken waardering uit voor het plan om de locatie te herontwikkelen. In het stedenbouwkundig plan is ingespeeld op de zorgen door vast te houden aan de gemeentelijke parkeernormen in het gebied; door de nieuwe woningen ontstaat géén (extra) parkeeroverlast in de omgeving.

Daarnaast worden de woningen ingepast in een parkachtige omgeving, met behoud van de meeste waardevolle bomen langs de Meiboomstraat. De hoogte van de stadswoningen langs de van Hetenstraat wordt beperkt tot 3 verdiepingen. De wijkbeheerder is in gesprek met de politie over hangjongeren.

Gesteld kan worden dat omwonenden en hun belangen op passende wijze zijn betrokken bij de uitwerking van de plannen.

#### Tijdelijke gebruikers:

De bouwkundige staat van met name Van Hetenstraat 57 en het bijgebouw 57a is slecht. Het tijdelijke gebruik van de panden is door de gemeente per 1 november 2023 opgezegd. Daarna wordt het pand gesloopt. De tijdelijke gebruikers zijn reeds verhuisd of gaan dit vóór 1 november 2023 doen. Dit geldt ook voor het pand aan de Dorrestraat 1.

De kunstenaars die in het pand aan de Van Hetenstraat 59 hun ateliers hebben, krijgen meer tijd om te verhuizen, tot 1 april 2024. Het blijkt voor hun lastig om elders een passende ruimte te vinden. Van de oorspronkelijk 25 huurders hebben er 7 een andere ruimte gevonden. De gemeente ondersteunt de andere kunstenaars (inspanningsverplichting) bij het zoeken naar passende alternatieven, maar de opties zijn beperkt.

#### HCDO:

Door de belangenvereniging van de huisartsen in Deventer en omgeving (HCDO) is bij de gemeente al geruime tijd aandacht gevraagd voor het faciliteren van huisvestigingsvraagstukken van huisartsen. Het mogelijk maken van ongeveer 300 m<sup>2</sup> BVO praktijkruimte voor huisartsen voorziet in de wens van de HCDO tot invulling van de faciliterende rol van de gemeente.

#### Planadviesraad (PAR):

Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan is op 14 september 2023 besproken in de PAR. Er zijn aanbevelingen gedaan om de stedenbouwkundige- en parkstructuur te versterken en het plan verder te vergroenen. Op het beeldkwaliteitsplan waren weinig opmerkingen. Sommige aanbevelingen raken aan programmatische- en financiële kaders en de verwachtingen die omwonenden hebben gekregen tijdens de bewonersavonden. Andere aanbevelingen zijn overgenomen en zijn verwerkt in de plannen. Het advies van de PAR is opgenomen in bijlage 3. De terugkoppeling aan de PAR vindt plaats op 12 oktober 2023. Het raadsvoorstel wordt alléén ongewijzigd op route gebracht als de PAR uiteindelijk positief adviseert.

#### Bomenstichting:

Het concept-stedenbouwkundig plan is begin juli 2023 aan de Deventer Bomenstichting voorgelegd, voorzien van het aanbod om dat gezamenlijk te bespreken. Uiteindelijk is er op 29 september 2023 een gezamenlijke rondgang gemaakt waarin de definitieve plannen zijn toegelicht. De Bomenstichting heeft waardering voor het concept waarbij de bestaande, waardevolle bomen langs de Meiboomstraat zijn ingepast. De Bomenstichting begrijpt dat er andere bomen moeten wijken om ruimte te maken voor de nieuwe woningen. Verder heeft de Bomenstichting gevraagd te onderzoeken of een deel van de bestaande bomen naast de bestaande flat langs de Karel de Grotelaan kan worden behouden. Dit blijkt niet mogelijk omdat deze ruimte nodig is voor de nieuwe parkeerplaats. Dit is nader toegelicht aan de Bomenstichting.

## **Argumenten voor en tegen**

### 1. Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan (bijlage 1)

Het stedenbouwkundige concept, waarbij de waardevolle bomen langs de Meiboomstraat zoveel mogelijk worden behouden en onderdeel worden van een parkachtige zone is verder uitgewerkt.

Bij de uitwerking van de kaders voor de sociale huurappartementen voor ouderen is op basis van een intentieovereenkomst samen opgetrokken met Woonzorg

Nederland. Daarmee wordt geborgd dat hun plannen passend, haalbaar en betaalbaar zijn. Binnen het concept van Woonzorg wordt een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor bewoners gerealiseerd. In de hierop aansluitende ruimte wordt één woning vrijgehouden om een maatschappelijke voorziening voor de buurt te realiseren. Nadere uitwerking van de sociale agenda en ontwikkelingen rondom het Ludgeruskwartier en het Oranjekwartier moeten uitsluitsel geven of de maatschappelijke buurtvoorziening daadwerkelijk in de Van Hetenlocatie moet komen of beter elders in de wijk kan worden gemaakt. Op het moment dat de buurtvoorziening niet in de Van Hetenlocatie komt, wordt er door Woonzorg één extra sociale huurwoning gerealiseerd.

De praktijkruimte voor huisartsen wordt op de begane grond van de middeldure koopappartementen mogelijk gemaakt. Als blijkt dat er onvoldoende interesse is voor huisartsen om zich te vestigen, en zich ook geen andere zorgverlenende instanties melden, dan kan de ruimte worden omgezet naar wonen en kunnen hier (naar verwachting) vier middeldure koopappartementen worden toegevoegd.

## 2: Vaststellen grondexploitatie (bijlage 2, geheim)

De Van Hetenlocatie is een gemeentelijke ontwikkellocatie. De grond en de oude schoolgebouwen zijn in eigendom van de gemeente en de gemeente gaat voor eigen rekening en risico het gebied ontwikkelen. In de grondexploitatie zijn prognoses gemaakt van te verwachten kosten, opbrengsten en het planresultaat van de herontwikkeling. Als de raad de grondexploitatie vaststelt, geldt dit als financieel kader. De kosten die eerder ten laste van de voorbereidingskredieten zijn gebracht worden overgeheveld naar de grondexploitatie. De raad ontvangt twee keer per jaar een herziening van het verwachte planresultaat van de grondexploitatie.

## **Financiële consequenties en dekking**

### Plankosten

De gerealiseerde plankosten zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de grondexploitatie, zie de geheime bijlage 2. In de periode van 2019 t/m 1-7-2023 gaat het in totaal om € 371.239,-.

Vanaf 2019 zijn er door de raad voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld, ter dekking van deze plankosten. In totaal gaat het om € 373.277,-.

In aanvulling hierop, is door Woonzorg Nederland een bijdrage in de plankosten geleverd van € 38.965,-. Dit is onderdeel van de gesloten intentieovereenkomst. Daarmee is er gewerkt binnen de beschikbaar gestelde kredieten, maar is een nieuw financieel kader voor het vervolg nodig.

### Grondexploitatie

Op basis van het definitieve stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan is de grondexploitatie uitgewerkt, zie de geheime bijlage 2.

Het project heeft een verwacht positief financieel resultaat van (afgerond) € 300.000,- op netto contante waarde per 1-1-2023. Dit is nagenoeg in lijn met de prognose die u heeft ontvangen in de raadsmededeling van 4 april 2023 (€ 325.000,-). Als de raad de grondexploitatie vaststelt, geldt dit als nieuw financieel kader. Alle kosten die eerder ten laste van de voorbereidingskredieten zijn gebracht worden overgeheveld naar de grondexploitatie. De raad ontvangt twee keer per jaar een herziening van het verwachte planresultaat van de grondexploitatie.

In hoofdstuk 8 van de grondexploitatie is een gevoeligheidsanalyse en een risicoparagraaf opgenomen. Het gesommeerde risicobedrag bedraagt € 250.000,-. Dit saldo ligt binnen het verwachte positieve financiële resultaat van € 300.000,-. Daardoor hoeft er geen aanspraak te worden gemaakt op het gemeentelijke weerstandsvermogen.



#### Geheimhouding

In bijlage 2 staan financiële gegevens. Het is niet wenselijk dat deze gegevens openbaar worden gemaakt in verband met de economische en financiële belangen van de gemeente. Daarom is opleggen van geheimhouding op deze bijlage noodzakelijk. De grondslag hiervoor is artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van Wet open overheid.

Per 1 april 2023 is de Gemeentewet gewijzigd, waarbij de noodzakelijke bekrachtiging door de raad van geheimhouding, die door b&w is opgelegd, is komen te vervallen. Omdat de geheime bijlage wel door b&w aan de raad is verstrekt bepaalt de Gemeentewet nu ook dat de bevoegdheid tot eventuele opheffing van geheimhouding aan de raad is.

#### **Openbaarmaking en communicatie**

Er wordt een persbericht opgesteld als de raad de plannen heeft vastgesteld

#### **Aanpak en uitvoering**

Als het college instemt met het collegevoorstel dan worden de stukken aan de raad voorgelegd.

Behandeling door de raad is (onder voorbehoud) geagendeerd in november 2023 (beeldvormend op 1 november, oordeelsvormend op 15 november en besluitvormend op 29 november).

Bij een positief besluit van de raad is de weg vrij om te starten met de sloop van de Van Hetenstraat 57 en Dorrestraat 1 en het ontwerp-bestemmingsplan voor zienswijzen vrij te geven. Voor dit moment wordt gericht op december 2023, omdat er dan nog onder het huidige regime een bestemmingsplanprocedure kan worden gestart. Mocht dit niet haalbaar blijken, dan moet onder de nieuwe omgevingswet een omgevingsplan worden opgesteld. Dit zal voor vertraging zorgen.

Aansluitend zal het inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden uitgewerkt en zullen de voorbereidingen starten voor het bouwrijp maken van het terrein. Parallel daaraan worden afspraken gemaakt met Woonzorg Nederland en marktpartijen over de realisatie van de nieuwe woningen. Dit wordt eind 2024 voorzien.

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Stedenbouwkundig Plan, Beeldkwaliteitplan en Grondexploitatie
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Voorstelnummer	: 2023-849
Datum B en W besluit	: 10-10-2023
Team	: DEV-PRO

### Inleiding

Begin juli 2021 heeft de raad het Ontwikkelingsperspectief voor de Van Hetenlocatie in Keizerslanden vastgesteld. Hierin zijn de globale ruimtelijke, programmatische en financiële kaders opgenomen voor de herontwikkeling van het gebied. In de aansluitende periode zijn deze kaders aangescherpt. Er is gekozen voor sloop-nieuwbouw van de Van Hetenstraat 59, bewoners zijn betrokken bij de uitwerking van de plannen, het stedenbouwkundig concept is vastgesteld en er wordt praktijkruimte voor huisartsen mogelijk gemaakt. U bent hierover door het college geïnformeerd (zie kader).

De afgelopen maanden is gewerkt aan de uitwerking van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan. Parallel daaraan is een grondexploitatie opgesteld. Deze stukken zijn gereed en worden ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

### Raadsvoorstel

1. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan voor de Van Hetenlocatie vast te stellen
2. De grondexploitatie voor de Van Hetenlocatie vast te stellen

### Kern raadsvoorstel

Met het vaststellen van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan en de grondexploitatie voor de Van Hetenlocatie ontstaan gedetailleerde ruimtelijke, programmatische en financiële kaders voor de realisatie van in totaal 100 woningen (48 ouderenwoningen in de sociale huur, 24 middeldure koopwoningen (tot € 355.000 von) en 28 duurdere stadswoningen), een maatschappelijke buurtvoorziening en ongeveer 300 m2 praktijkruimte voor huisartsen. Deze plannen vormen de basis voor de bestemmingsplanprocedure. Het beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader voor de welstandseisen op basis van de Woningwet. Zo is geborgd dat toekomstige bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand en beeldkwaliteit.

### Beoogd resultaat

Beoogd projectresultaat is de realisatie van woningbouw, een maatschappelijke buurtvoorziening en praktijkruimte voor huisartsen op de Van Hetenlocatie, op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve wijze. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd en wordt een bijdrage geleverd aan de economische en maatschappelijke ontwikkeling van de stad.

Beoogd resultaat van het vaststellen van het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitplan en de grondexploitatie is dat de inhoudelijke basis wordt gelegd voor het bestemmingsplan en de financiële basis voor de verdere uitvoering, te beginnen met de sloopwerkzaamheden. Vervolgens kunnen er afspraken worden gemaakt met Woonzorg Nederland en kunnen marktpartijen worden geselecteerd voor de bouw van de andere woningen.

### Kader

\* Geheimhouding, Gemeentewet en Woo

\* Collegebesluit 2023-263 stedenbouwkundig concept en praktijkruimte huisartsen d.d. 4 april 2023, inclusief raadsmededeling

- \* Collegebesluit 2022-648 uitgangspunten bewonersparticipatie Van Hetenlocatie d.d. 6 september 2022, inclusief raadsmededeling
- \* Collegebesluit 2022-592 vaststellen intentieovereenkomst Woonzorg Nederland d.d. 12 juli 2022
- \* Collegebesluit 2022-271 transformatie of sloop-nieuwbouw Van Hetenstraat 59 d.d. 12 april 2022, inclusief raadsmededeling
- \* Raadsbesluit routekaart versterken arbeidsmarkt en verjongen d.d. 22 december 2021
- \* Raadsbesluit vaststellen ontwikkelingsperspectief Van Hetenlocatie (versie juni 2021) en beschikbaar stellen aanvullend voorbereidingskrediet d.d. 7 juli 2021
- \* Raadsbesluit beschikbaar stellen voorbereidingskrediet voor opstellen ontwikkelingsperspectief Van Hetenlocatie d.d. 8 mei 2019
- \* Woonvisie 2018, duurzaamheidsagenda, nota grondbeleid, kadernota Vastgoed en woningbouwopgave Keizerslanden

## **Argumenten ten behoeve van de raad**

### 1: Vaststellen stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan (bijlage 1)

Het stedenbouwkundige concept, waarbij de waardevolle bomen langs de Meiboomstraat zoveel mogelijk worden behouden en onderdeel worden van een parkachtige zone is verder uitgewerkt.

Bij de uitwerking van de kaders voor de sociale huurappartementen voor ouderen is op basis van een intentieovereenkomst samen opgetrokken met Woonzorg Nederland. Daarmee wordt geborgd dat hun plannen passend, haalbaar en betaalbaar zijn. Binnen het concept van Woonzorg wordt een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor bewoners gerealiseerd. In de hierop aansluitende ruimte wordt één woning vrijgehouden om een maatschappelijke voorziening voor de buurt te realiseren. Nadere uitwerking van de sociale agenda en ontwikkelingen rondom het Ludgeruskwartier en het Oranjekwartier moeten uitsluitsel geven of de maatschappelijke buurtvoorziening daadwerkelijk in de Van Hetenlocatie moet komen of beter elders in de wijk kan worden gemaakt. Op het moment dat de buurtvoorziening niet in de Van Hetenlocatie komt, wordt er door Woonzorg één extra sociale huurwoning gerealiseerd.

De praktijkruimte voor huisartsen wordt op de begane grond van de middeldure koopappartementen mogelijk gemaakt. Als blijkt dat er onvoldoende interesse is voor huisartsen om zich te vestigen, en zich ook geen andere zorgverlenende instanties melden, dan kan de ruimte worden omgezet naar wonen en kunnen hier (naar verwachting) vier middeldure koopappartementen worden toegevoegd.

### 2: Vaststellen grondexploitatie (bijlage 2, geheim)

De Van Hetenlocatie is een gemeentelijke ontwikkellocatie. De grond en de oude schoolgebouwen zijn in eigendom van de gemeente en de gemeente gaat voor eigen rekening en risico het gebied ontwikkelen. In de grondexploitatie zijn prognoses gemaakt van te verwachten kosten, opbrengsten en het planresultaat van de herontwikkeling. Als de raad de grondexploitatie vaststelt, geldt dit als financieel kader. De kosten die eerder ten laste van de voorbereidingskredieten zijn gebracht (door de raad vanaf 2019 in tranches beschikbaar gesteld) worden overgeheveld naar de grondexploitatie. De raad ontvangt twee keer per jaar een herziening van het verwachte planresultaat van de grondexploitatie.

## **Betrokken partijen en participatie**

Omwonenden:

Op 6 oktober 2022 is een eerste bewonersavond georganiseerd, in de vorm van een inloopavond. Daarbij stonden de uitgangspunten voor de herontwikkeling centraal en zijn eerste denkrichtingen van de plannen door de gemeente gepresenteerd. Op 11 mei 2023 is de tweede avond geweest. Mede op verzoek van bewoners is daarbij ook een centrale presentatie gegeven. Daarin is het concept-stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Op 29 juni 2023 is de derde en laatste bewonersavond

gehouden. Tijdens deze avond stond het verder uitgewerkte stedenbouwkundig plan centraal. Tijdens de avonden is een goed beeld ontstaan van de zorgen die er bij omwonenden leven. Sommige mensen ervaren parkeeroverlast in de buurt, anderen vinden het belangrijk dat er zoveel mogelijk groen wordt behouden. Bewoners van de woningen aan de van Hetenstraat willen niet dat de nieuwe woningen te hoog worden. Er wordt ook overlast door hangjongeren ervaren. Andere mensen gaven aan interesse te hebben in een nieuwe woning en spraken waardering uit voor het plan om de locatie te herontwikkelen. In het stedenbouwkundig plan is ingespeeld op de zorgen door vast te houden aan de gemeentelijke parkeernormen in het gebied; door de nieuwe woningen ontstaat géén (extra) parkeeroverlast in de omgeving. Daarnaast worden de woningen ingepast in een parkachtige omgeving, met behoud van de meeste waardevolle bomen langs de Meiboomstraat. De hoogte van de stadswoningen langs de van Hetenstraat wordt beperkt tot 3 verdiepingen. De wijkbeheerder is in gesprek met de politie over hangjongeren. Gesteld kan worden dat omwonenden en hun belangen op passende wijze zijn betrokken bij de uitwerking van de plannen.

#### Tijdelijke gebruikers:

De bouwkundige staat van met name Van Hetenstraat 57 en het bijgebouw 57a is slecht. Het tijdelijke gebruik van de panden is door de gemeente per 1 november 2023 opgezegd. Daarna wordt het pand gesloopt. De tijdelijke gebruikers zijn verhuisd of gaan dit vóór 1 november 2023. Dit geldt ook voor het pand aan de Dorrestraat 1.

De kunstenaars die in het pand aan de Van Hetenstraat 59 hun ateliers hebben, krijgen meer tijd om te verhuizen, tot 1 april 2024. Het blijkt voor hun lastig om elders een passende ruimte te vinden. Van de oorspronkelijk 25 huurders hebben er 7 een andere ruimte gevonden. De gemeente ondersteunt de andere kunstenaars (inspanningsverplichting) bij het zoeken naar passende alternatieven, maar de opties zijn beperkt.

#### HCDO:

Door de belangenvereniging van de huisartsen in Deventer en omgeving (HCDO) is bij de gemeente al geruime tijd aandacht gevraagd voor het faciliteren van huisvestigingsvraagstukken van huisartsen. Het mogelijk maken van ongeveer 300 m<sup>2</sup> BVO praktijkruimte voor huisartsen voorziet in de wens van de HCDO tot invulling van de faciliterende rol van de gemeente.

#### Planadviesraad (PAR):

Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan is op 14 september 2023 besproken in de PAR. Er zijn aanbevelingen gedaan om de stedenbouwkundige- en parkstructuur te versterken en het plan verder te vergroenen. Op het beeldkwaliteitsplan waren weinig opmerkingen. Sommige aanbevelingen raken aan programmatische- en financiële kaders en de verwachtingen die omwonenden hebben gekregen tijdens de bewonersavonden. Andere aanbevelingen zijn overgenomen zijn verwerkt in de plannen. Het advies van de PAR is opgenomen in bijlage 3. De terugkoppeling aan de PAR vond plaats op 12 oktober 2023. De PAR heeft daarin alles overwegende een positieve grondhouding ingenomen en heeft een aantal kleine verbeteringen voorgesteld. Deze worden in overleg met de PAR verder uitgewerkt. Als dit leidt tot kleine bijstellingen in het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan, dan zal het bijgestelde plan als bijlage bij het bestemmingsplan aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Dit wordt voorzien in het eerste kwartaal van 2024.

#### Bomenstichting:

Het concept-stedenbouwkundig plan is begin juli 2023 aan de Deventer Bomenstichting voorgelegd, voorzien van het aanbod om dat gezamenlijk te bespreken. Uiteindelijk is er op 29 september 2023 een gezamenlijke rondgang gemaakt waarin de definitieve plannen zijn toegelicht. De Bomenstichting heeft waardering voor het concept waarbij de bestaande, waardevolle bomen langs de Meiboomstraat zijn ingepast. De Bomenstichting begrijpt dat er andere bomen

moeten wijken om ruimte te maken voor de nieuwe woningen. Verder heeft de Bomenstichting gevraagd te onderzoeken of een deel van de bestaande bomen naast de bestaande flat langs de Karel de Grotelaan kan worden behouden. Dit blijkt niet mogelijk omdat deze ruimte nodig is voor de nieuwe parkeerplaats. Dit is nader toegelicht aan de Bomenstichting.

## **Financiële consequenties**

### **Plankosten**

De gerealiseerde plankosten zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de grondexploitatie, zie de geheime bijlage 2. In de periode van 2019 t/m 1-7-2023 gaat het in totaal om € 371.239,-.

Vanaf 2019 zijn er door de raad voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld, ter dekking van deze plankosten. In totaal gaat het om € 373.277,-.

In aanvulling hierop, is door Woonzorg Nederland een bijdrage in de plankosten geleverd van € 38.965,-. Dit is onderdeel van de gesloten intentieovereenkomst. Daarmee is er gewerkt binnen de beschikbaar gestelde kredieten, maar is een nieuw financieel kader voor het vervolg nodig.

### **Grondexploitatie**

Op basis van het definitieve stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan is de grondexploitatie uitgewerkt, zie de geheime bijlage 2.

Het project heeft een verwacht positief financieel resultaat van (afgerond) € 300.000,- op netto contante waarde per 1-1-2023. Dit is nagenoeg in lijn met de prognose die u heeft ontvangen in de raadsmededeling van 4 april 2023 (€ 325.000,-). Als de raad de grondexploitatie vaststelt, geldt dit als nieuw financieel kader. Alle kosten die eerder ten laste van de voorbereidingskredieten zijn gebracht worden overgeheveld naar de grondexploitatie. De raad ontvangt twee keer per jaar een herziening van het verwachte planresultaat van de grondexploitatie.

In hoofdstuk 8 van de grondexploitatie is een gevoeligheidsanalyse en een risicoparagraaf opgenomen. Het gesommeerde risicobedrag bedraagt € 250.000,-. Dit saldo ligt binnen het verwachte positieve financiële resultaat van € 300.000,-. Daardoor hoeft er geen aanspraak te worden gemaakt op het gemeentelijke weerstandsvermogen.

### **Geheimhouding**

In bijlage 2 staan financiële gegevens. Het is niet wenselijk dat deze gegevens openbaar worden gemaakt in verband met de economische en financiële belangen van de gemeente. Daarom is opleggen van geheimhouding op deze bijlage noodzakelijk. De grondslag hiervoor is artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van Wet open overheid.

Per 1 april 2023 is de Gemeentewet gewijzigd, waarbij de noodzakelijke bekrachtiging door de raad van geheimhouding, die door b&w is opgelegd, is komen te vervallen. Omdat de geheime bijlage wel door b&w aan de raad is verstrekt bepaalt de Gemeentewet nu ook dat de bevoegdheid tot eventuele opheffing van geheimhouding aan de raad is.

## **Betrokkenheid raad**

Op 12 april 2022 bent u aan de hand van een raadsmededeling geïnformeerd over het besluit van het college om voor sloop-nieuwbouw te kiezen bij de Van Hetenstraat 59. Er is een cultuur-historische waardestelling uitgevoerd en verschillende financiële berekeningen. Alles overziend bleek het financieel niet haalbaar om het gebouw en/of de atelierfunctie te behouden. De kunstenaars zijn betrokken bij de uitvoering van de onderzoeken en zijn geïnformeerd over de uitkomsten.

Op 6 september 2022 bent u aan de hand van een raadsmededeling geïnformeerd over

de uitgangspunten voor bij de bewonersparticipatie. In lijn met deze uitgangspunten zijn drie bewonersavonden georganiseerd, zie ook 'betrokken partijen en participatie'.

Op 4 april 2023 bent u aan de hand van een raadsmededeling geïnformeerd over het stedenbouwkundig planconcept. Daarin is een programmatische verschuiving tussen de deelgebieden doorgevoerd en is gekozen voor een parkachtige opzet van het gebied. Ook is toegelicht dat is gekozen voor het mogelijk maken van praktijkruimte voor huisartsen.

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



J.P. Wassens



R.C. König



## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Stedenbouwkundig Plan, Beeldkwaliteitplan en Grondexploitatie  
Voorstelnummer : 2023-849  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10-10-2023, nummer 2023-849

### BESLUIT

1. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan voor de Van Hetenlocatie vast te stellen
2. De grondexploitatie voor de Van Hetenlocatie vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

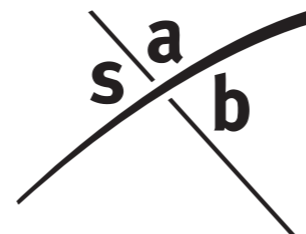
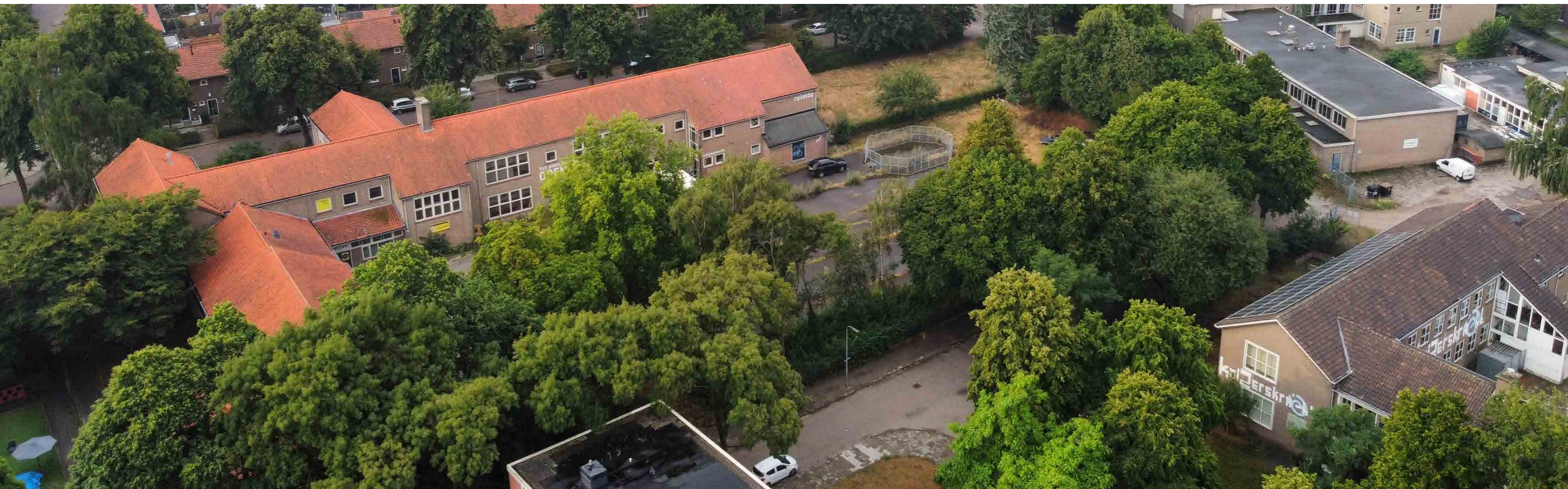
R.C. König



# DEVENTER **VAN HETENLOCATIE**

## Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan

4 oktober 2023

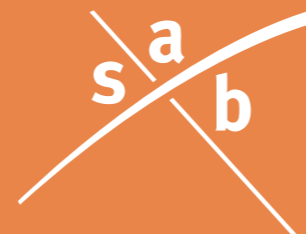




**Deventer Van Hetenlocatie  
Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan**

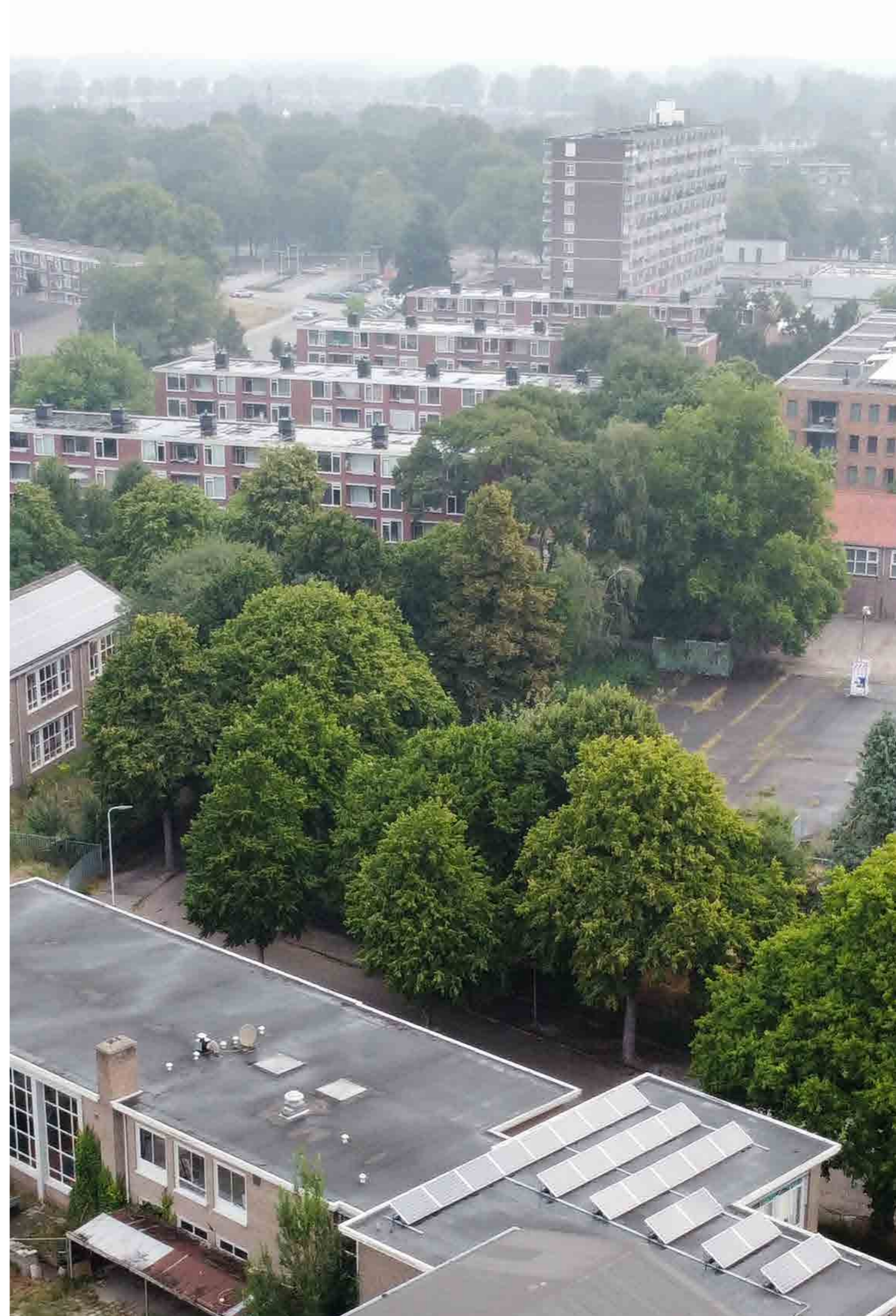
4 oktober 2023

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.

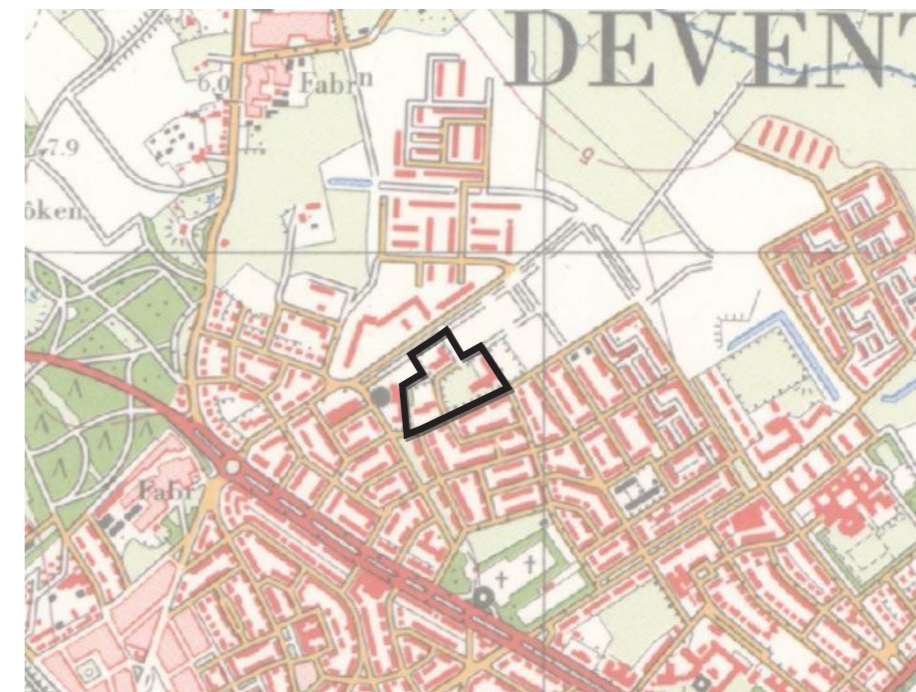
In de jaren '80 en '90 werd woon-zorgcomplex Ludgerus ten noorden van de Karel de Grotelaan vernieuwd.

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.

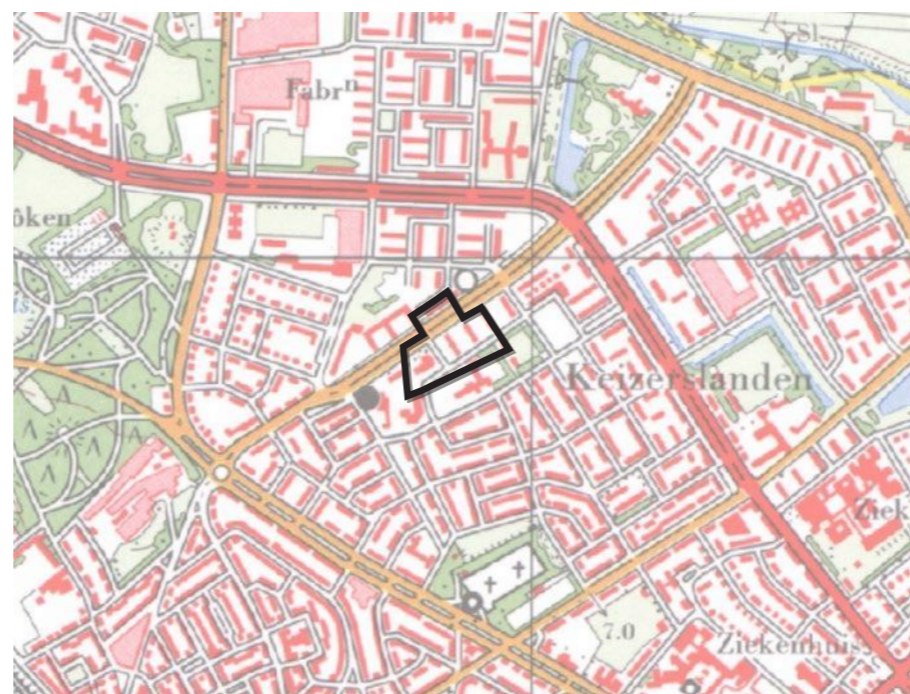
De context van het plangebied is door de beschreven historische ontwikkelingen zeer divers te noemen, waarbij het plangebied als een schakel fungeert tussen verschillende opvattingen over het ontwerp van de stad.



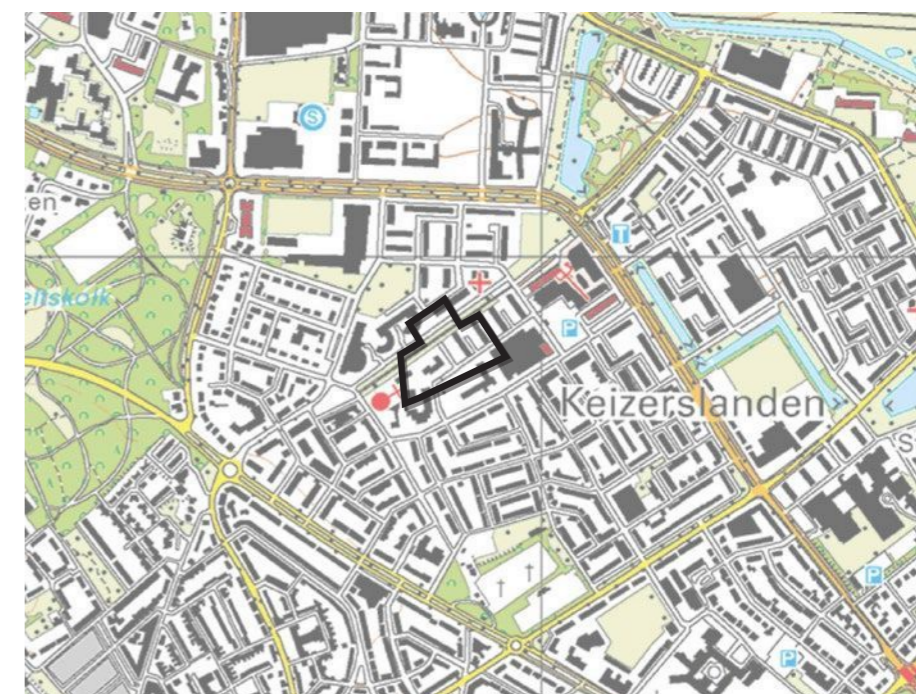
1953



1965



1976



2014

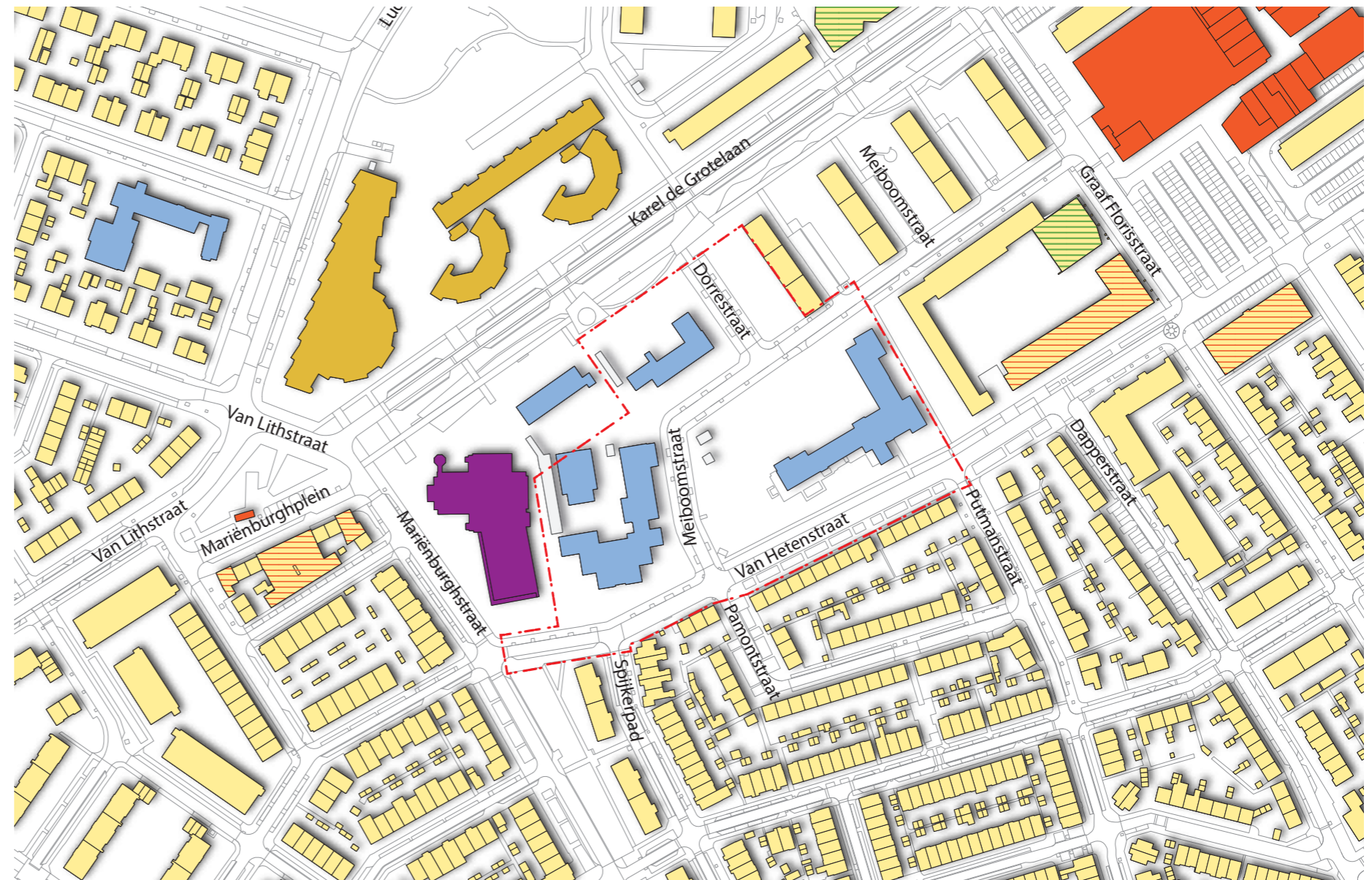




### Funcies

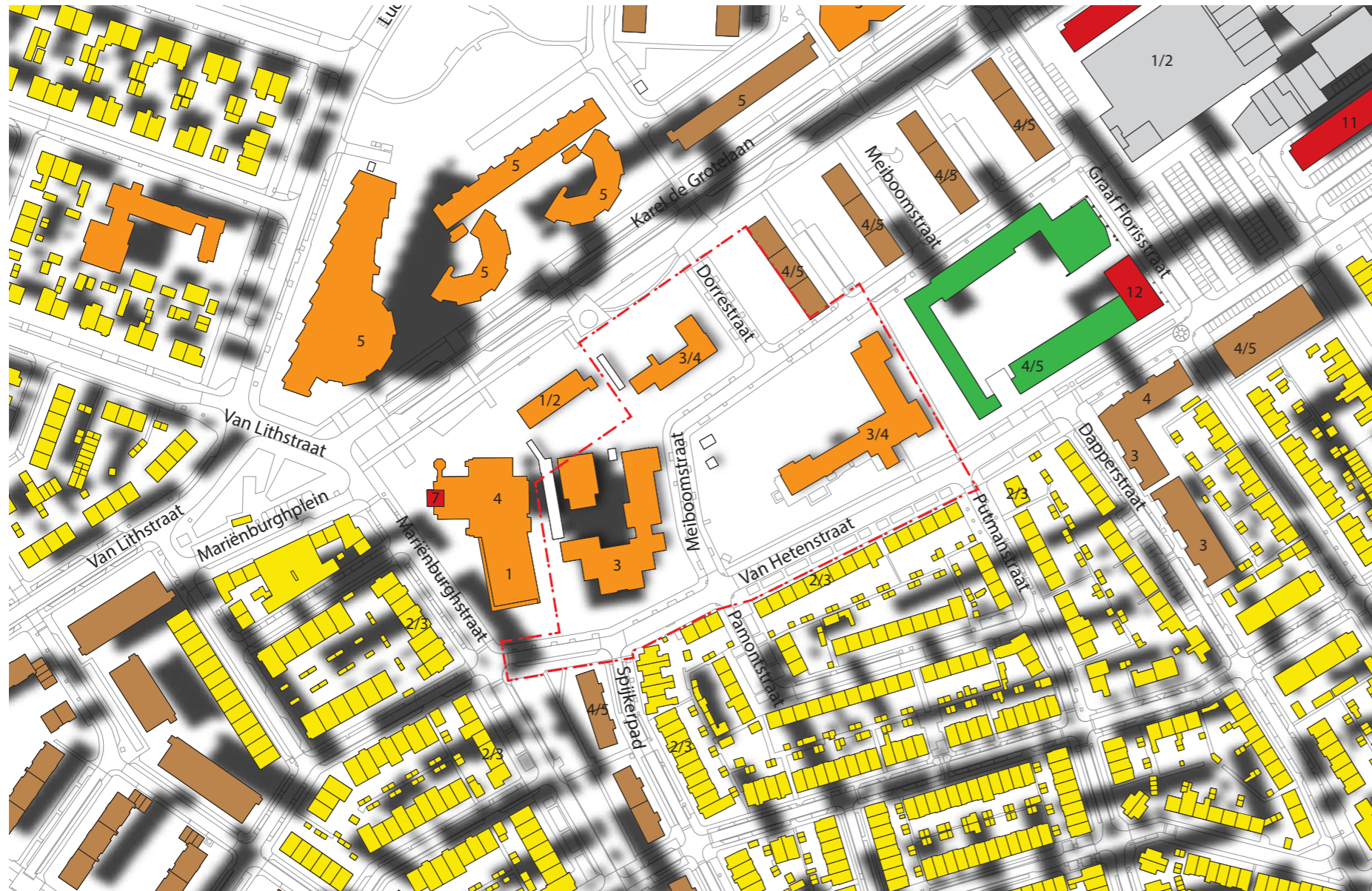
In Keizerslanden wordt voornamelijk gewoond, maar het plangebied kent ook programmatische rijkdom. Er zijn rond het plangebied twee gebouwen met een religieuze achtergrond en maatschappelijke betekenis. Ten noordwesten liggen twee scholen; een basisschool en een school voor bijzonder voortgezet onderwijs.







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 tuinwijk 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

Dorrestraat 1

Portiekwoningen

Winkelcentrum Keizerslanden

Graaf Florishof

Van Hetenstraat 59

Meiboomstraat

Karel de Grotelaan 2

Koningskerk

Van Hetenstraat 57















# 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 en verbonden is met bestaande groenstructuren uit de omgeving. 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 fietser). Autoverkeer wordt in deze ruimte geweerd om kwalitatief groen te kunnen realiseren en daarmee ruimte voor ontmoeting tussen bewoners te stimuleren.

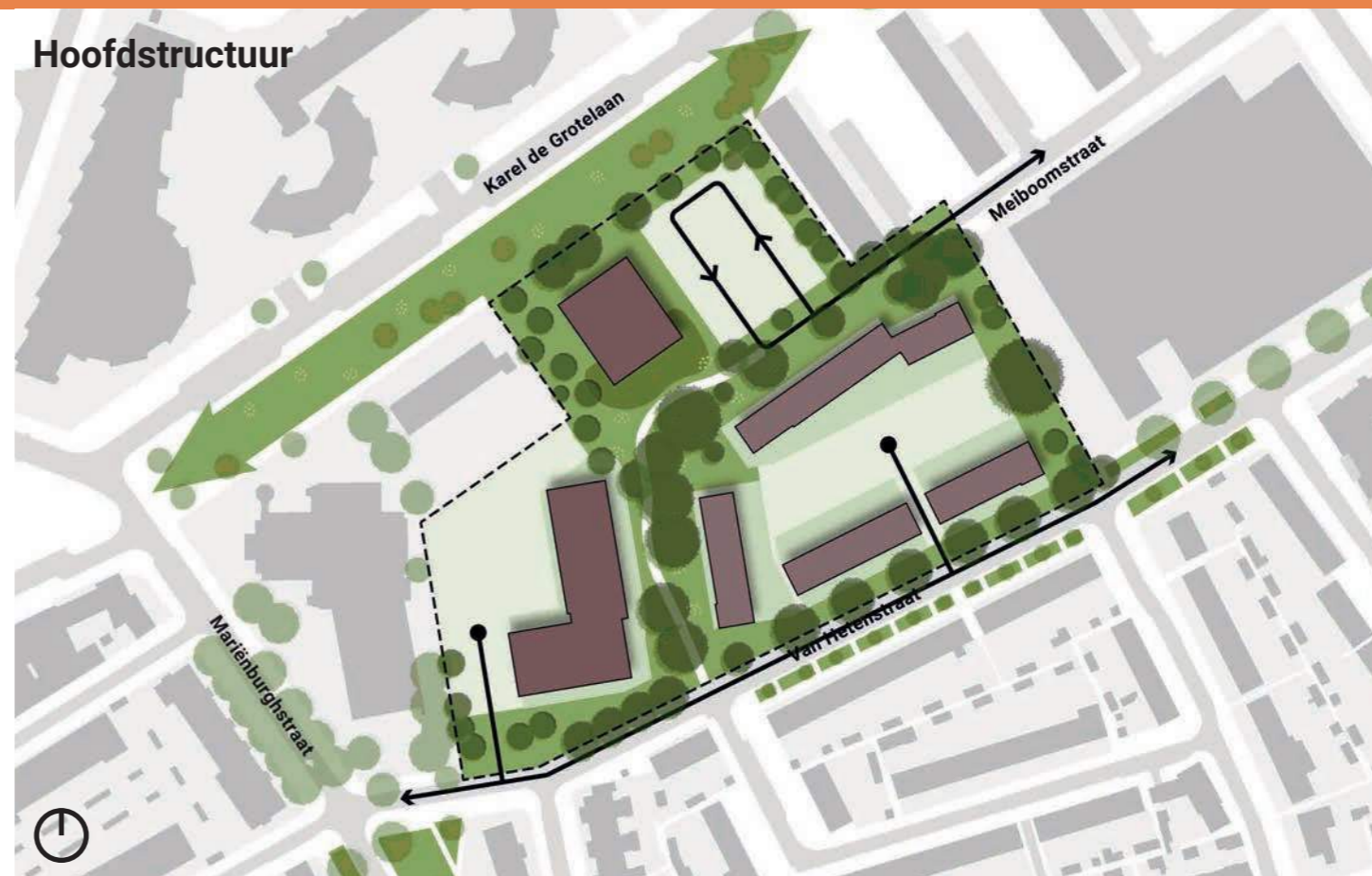
De woonbuurt bestaat uit verschillende typologieën om zo een divers woningaanbod te kunnen aanbieden. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een U-vormig bouwblok dat bestaat uit grondgebonden stadswoningen (dure koop). Deze bebouwing bestaat uit drie woonlagen en sluit daarmee qua bouwhoogte aan op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

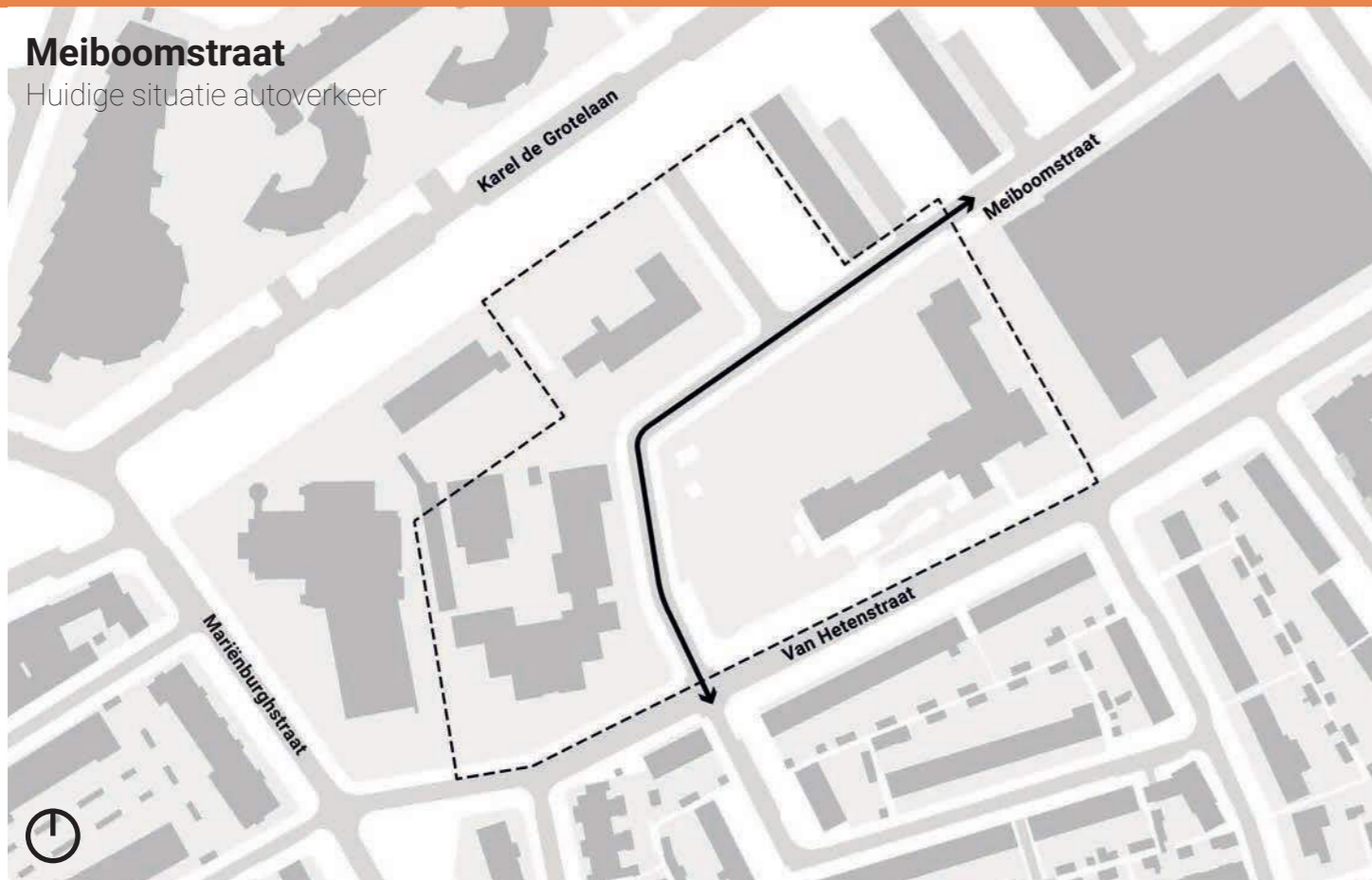






## Meiboomstraat

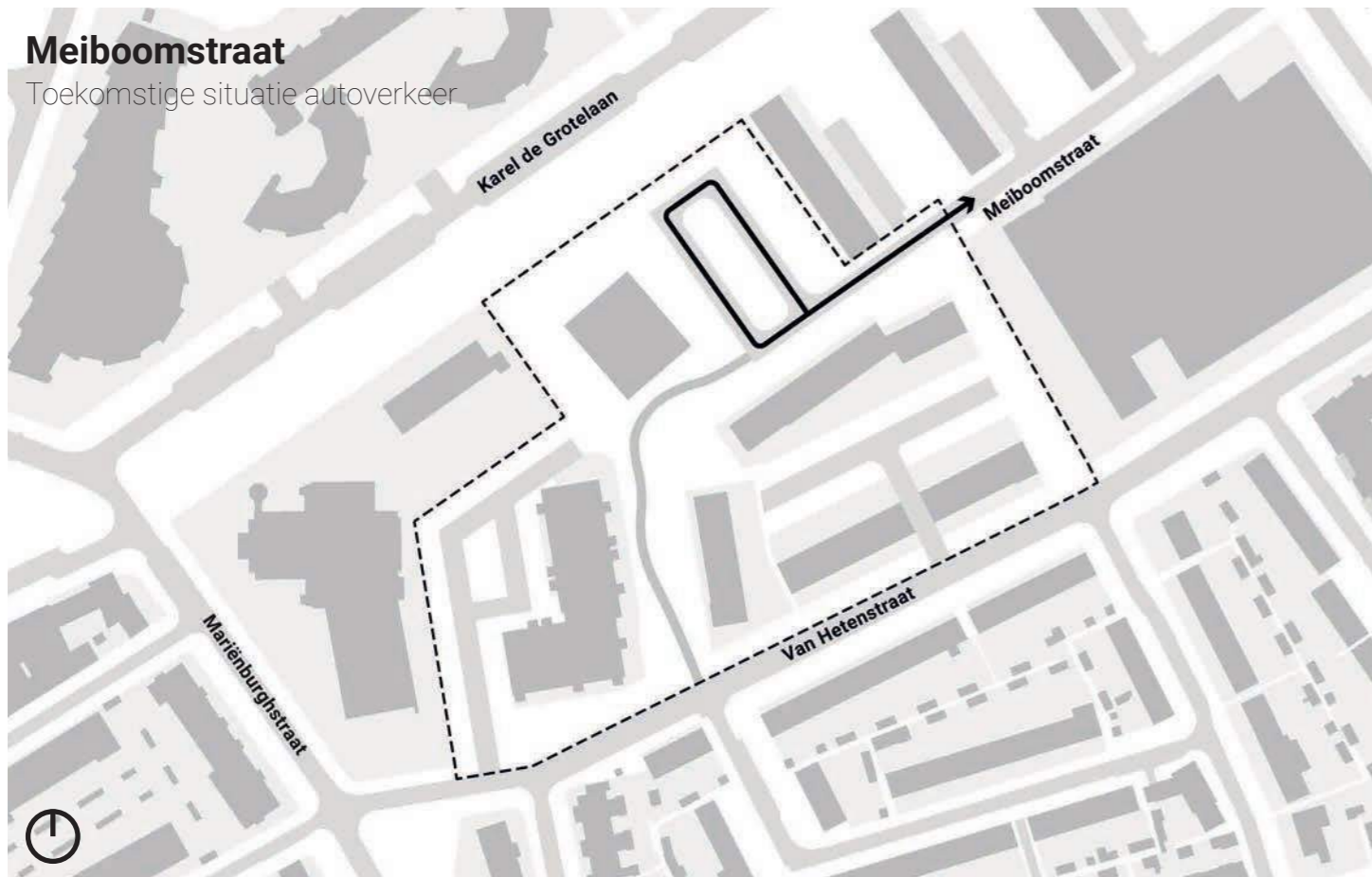
Huidige situatie autoverkeer



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. 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 parkruimte, de Van Hetenstraat en het pad langs het Graaf Florishof.

De zorgappartementen hebben een centrale parkeervoorziening die zich achter het bouwvolume 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. Deze parkeervoorziening wordt omzoomd door lage hagen in combinatie met beplanting en nieuwe bomen. De zuidzijde van de parkeervoorziening, nabij de inrit aan de Van Hetenstraat, vereist extra aandacht om goed ingericht te worden met beplanting en bomen. Hierdoor wordt het aanzicht op de parkeervoorziening goed vormgegeven en wordt het groene aanzicht van de woonbuurt niet onderbroken door geparkeerde auto's.

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 mogelijk in te richten.

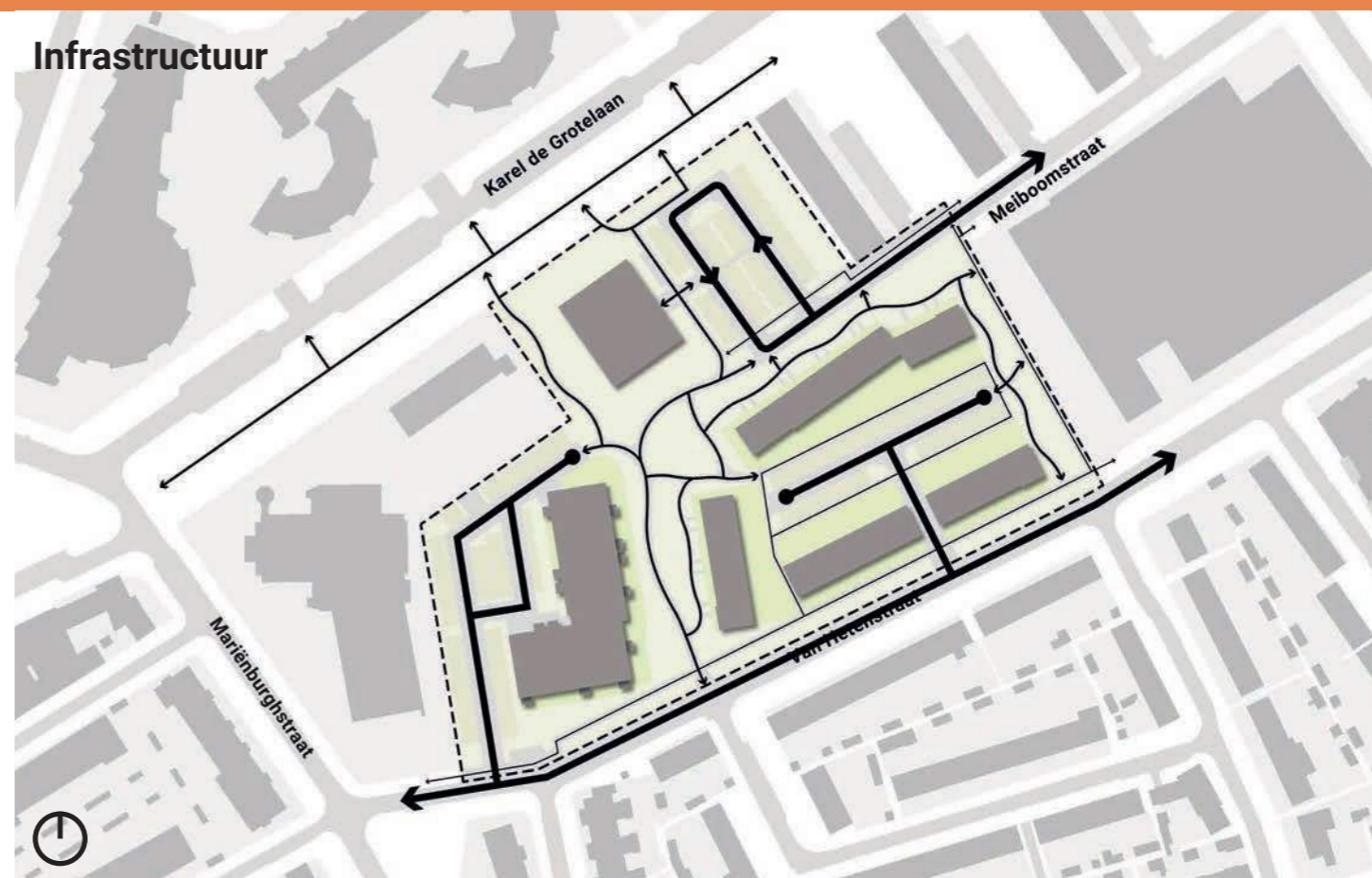
### Parkeerbalans

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

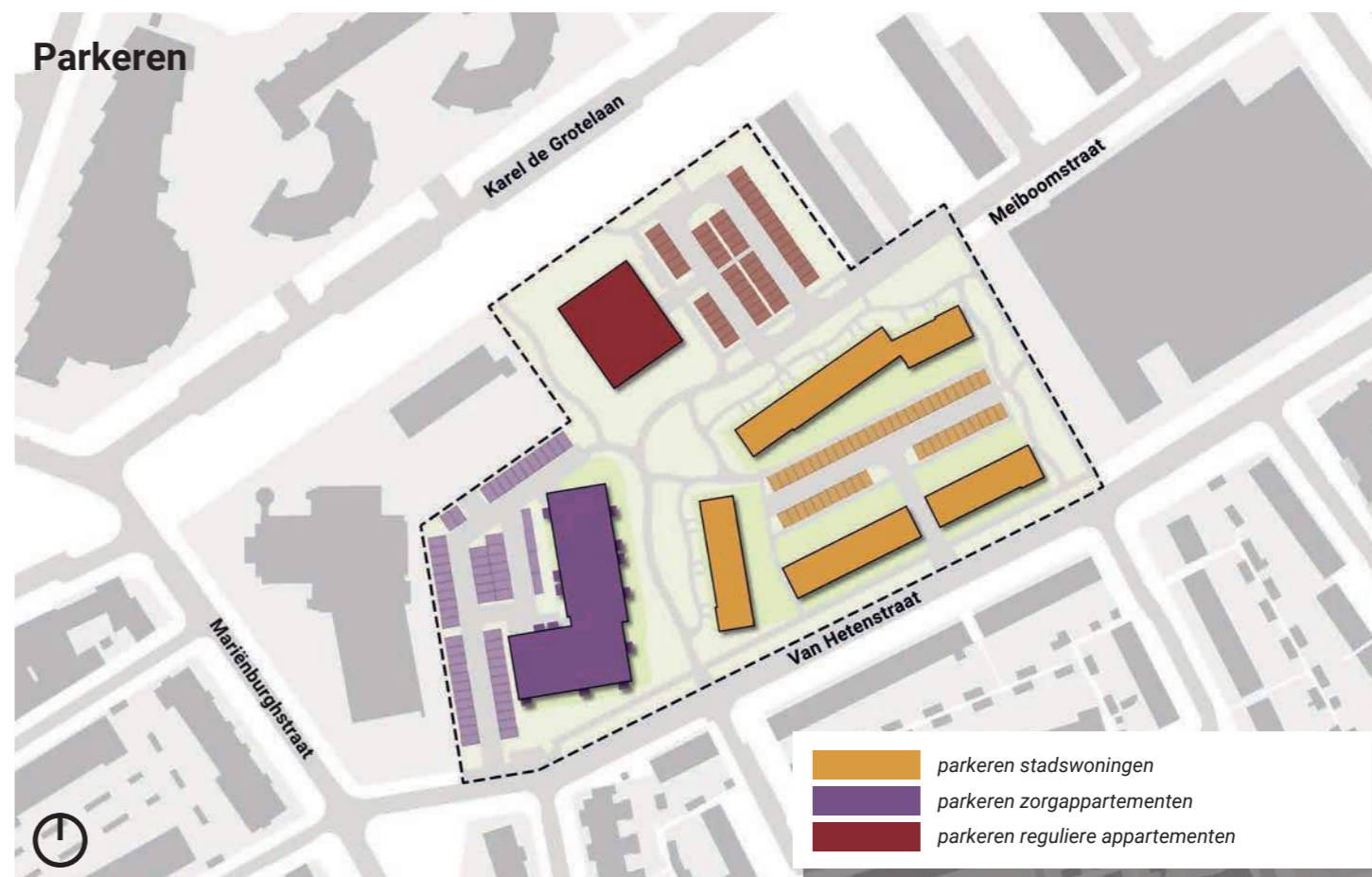
Zorgappartementen: p-norm 1,3 > 65 plekken benodigd  
> 64 plekken ingetekend

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

### Infrastructuur



### Parkeren

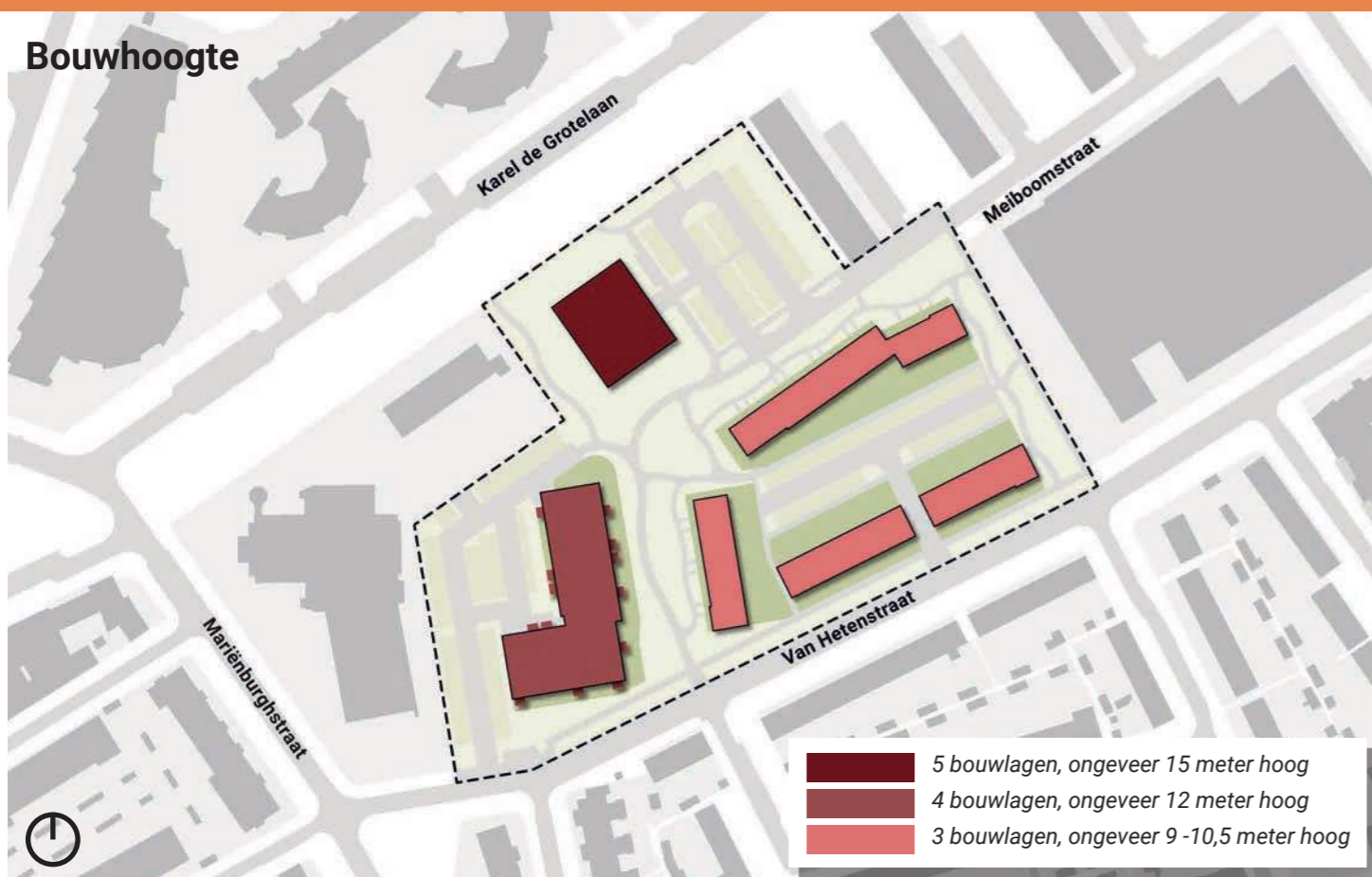


- parkeren stadswoningen
- parkeren zorgappartementen
- parkeren reguliere appartementen





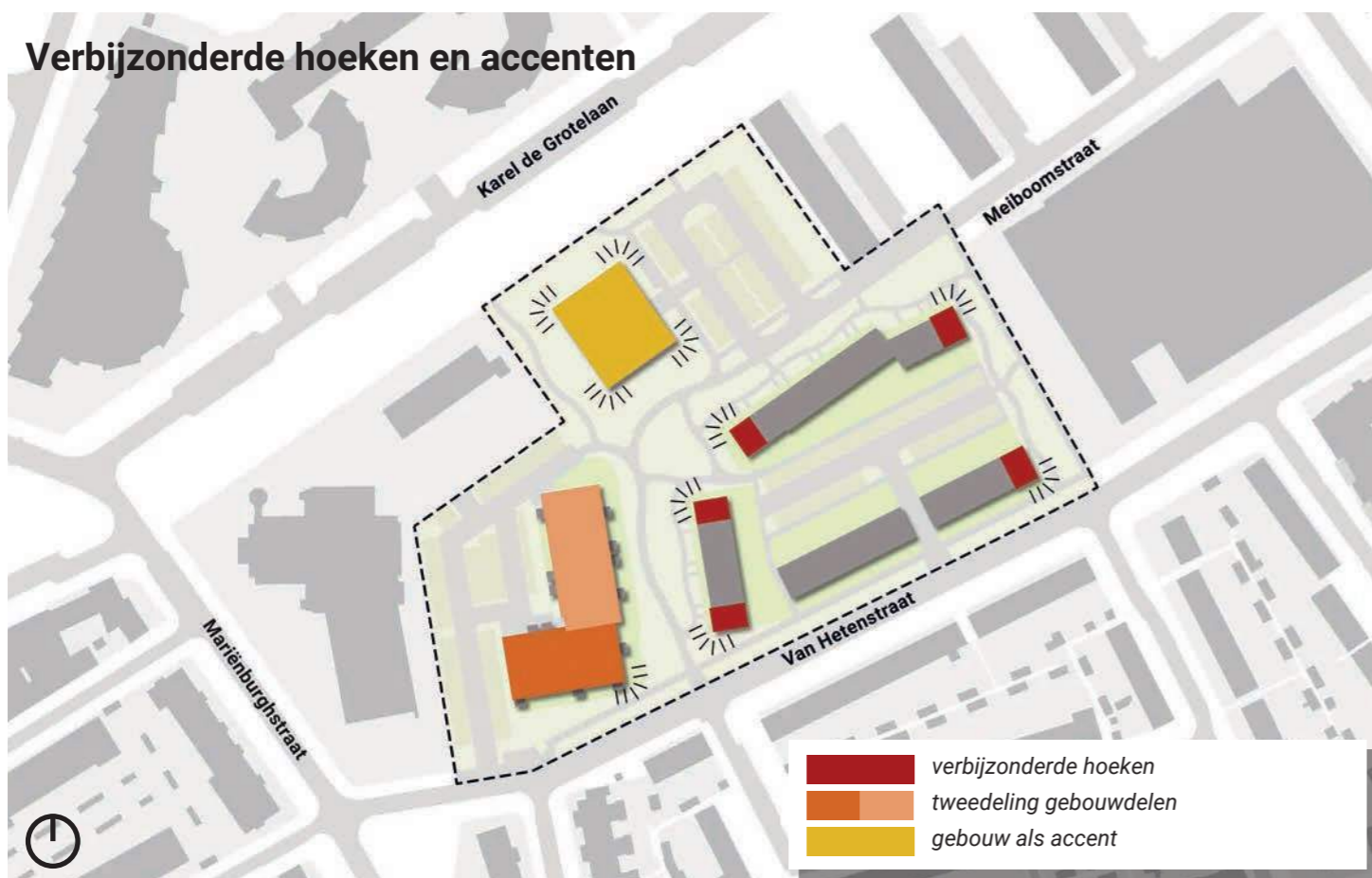
## Bouwhoogte



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. 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. Bepaalde 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 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 VanHetenstraat (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 gebouwdeel 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.

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.

## 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 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

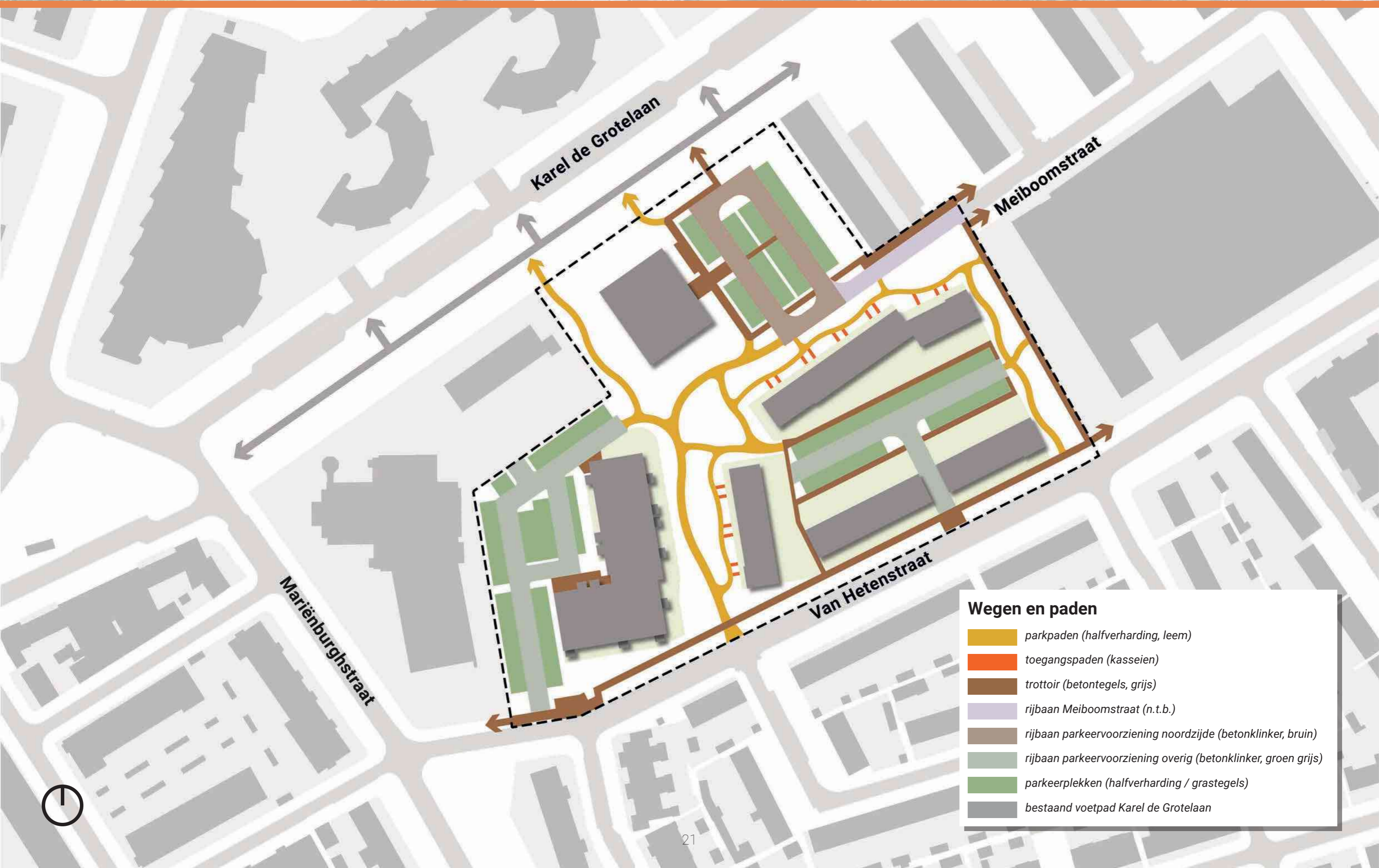


parkzone als verbinder tussen verschillende ensembles



parkpaden in halfverharding





Karel de Grotelaan

Meiboomstraat

Van Hetenstraat

Mariëburghstraat

Wegen en paden	
	parkpaden (halfverharding, leem)
	toegangspaden (kasseien)
	trottoir (betontegels, grijs)
	rijbaan Meiboomstraat (n.t.b.)
	rijbaan parkeervoorziening noordzijde (betonklinker, bruin)
	rijbaan parkeervoorziening overig (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*



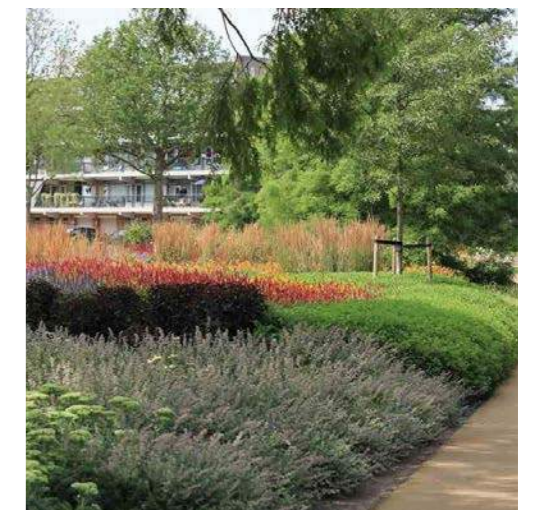
*parkzone als ontmoetingsplek*



*parkeren op grastegels*



*natuurlijke speelelementen*



*variatie in plant- en boomsoorten*



*voortuinen omzoomd door hagen*



*parkeren op grastegels met een omzooiming door hagen*







## BEELDKWALITEIT STADSWONINGEN

De stadswoningen vormen een U-vormig bouwblok met een intern gelegen parkeervoorziening. Het bouwblok sluit qua typologieën aan bij de grondgebonden woningen aan zuidzijde van de Van Hetenstraat. Daarnaast heeft het bouwblok qua maat en opzet raakvlakken met het naastgelegen Graaf Florishof. Hierdoor voegen de stadswoningen zich op passende wijze in haar directe omgeving.

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 eenduidige 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 ook 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

### 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 verspringing aanwezig om bestaande bomen te kunnen behouden en het blok verrijkt
- Warmtepompen (of soortgelijke installaties) worden uit het zicht vanaf de openbare ruimte geplaatst én op maaiveld

### Gevelindeling

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

### 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



*eenduidig ensemble met architectonische samenhang*



*eenduidig ensemble met architectonische samenhang*





### Architectonische verbijzonderingen

- Op een aantal specifieke hoeken is een architectonische verbijzondering vereist om de woningen te verrijken en de hoeken te markeren. (zie facetkaart bijzondere hoeken en objecten). Een verhoogde dakrand is het uitgangspunt voor deze hoeken. Daarnaast zijn een afwijkend metselpatroon en/of een verspinging in de gevel gewenst 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



variatie in lichte aardetinten tot rood-bruin



verbijzonderde hoeken (verrijking zijgevel en verhoogde dakrand)



voorstoep als overgang van privé naar openbaar gebied



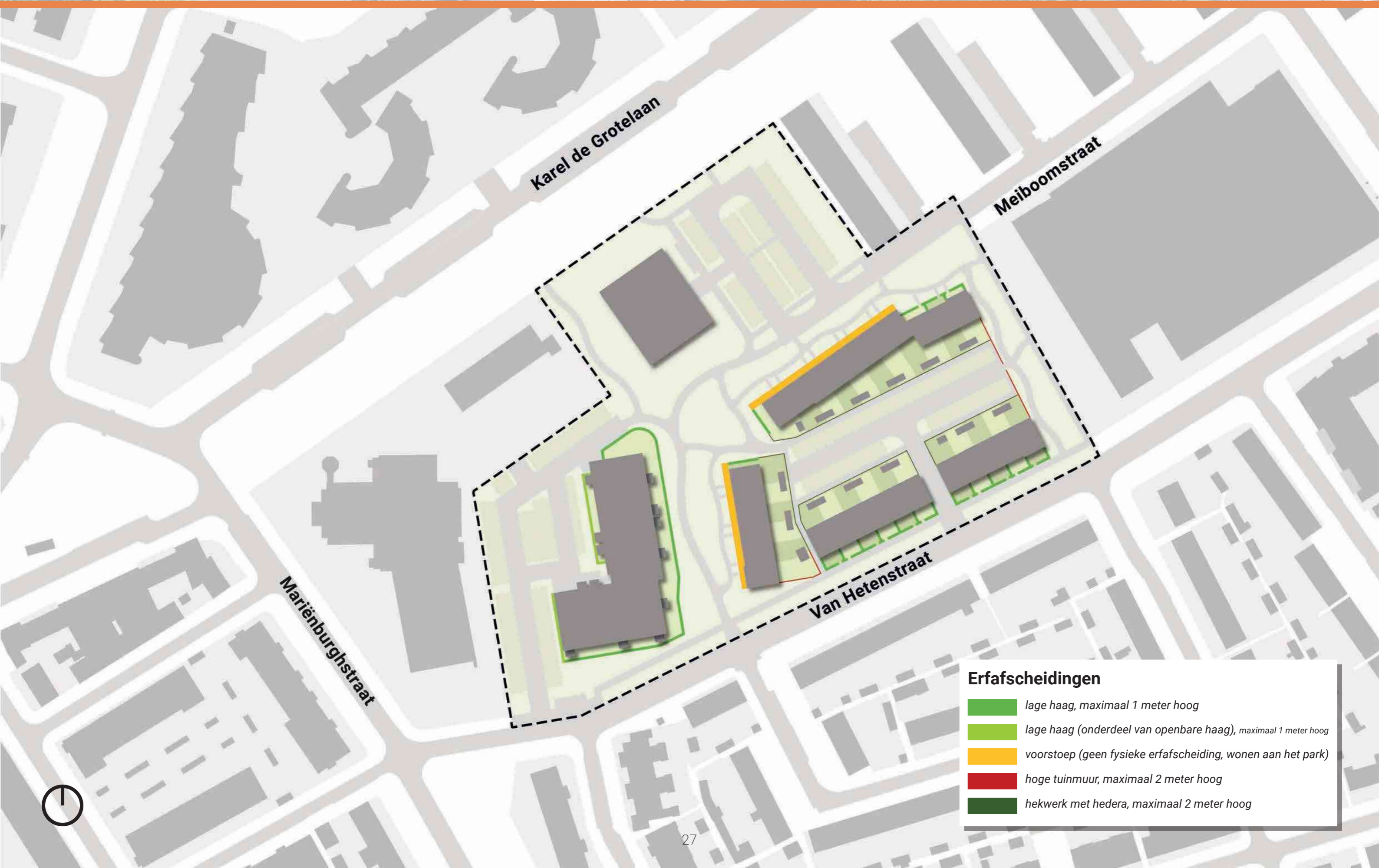


### Erfafscheidingen

- De woningen langs de Van Hetenstraat en de woningen langs de Meiboomstraat (enkel de oostzijde) krijgen aan voorzijde en op de onderlinge erfgrans 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: hekwerk met hедера (2.0m) vanaf halverwege woning of tuinmuur (2.0m) bij specifieke locaties De hoekwoning die de schakel vormt tussen de Meiboomstraat en de parkzone krijgt een tuinmuur als erfafscheiding. Daarnaast krijgen ook de hoekwoningen langs het Graaf Florishof een tuinmuur. Deze tuinmuur loopt door in openbaar gebied om de open zijde van het bouwblok kwalitatief en eenduidig vorm te geven. (zie facetkaart erfafscheidingen voor de locaties)









Het appartementengebouw met zorgwoningen is een 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.

Achter het bouwvolume, ten oosten van de Koningskerk, ligt een parkeervoorziening die bereikbaar is voor de auto vanaf de Van Hetenstraat. Parkeren is hierdoor voor een groot deel uit het zicht, waardoor de groene beleving zo optimaal mogelijk blijft. Een belangrijk aandachtspunt is het aanzicht op de parkeervoorziening vanaf de Van Hetenstraat. Gezien hier een deel van het parkeren zich niet achter 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 architectonische uitstraling en een plint die op maaiveld in contact staat met zowel de centrale parkruimte als de parkeervoorziening. De gemeenschappelijke entree bevindt zich aan de zijde van de parkeervoorziening en dient in combinatie met een kleinschalig voorplein de entreezone gebruiksvriendelijk en toegankelijk te maken.

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

### 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 parkeervoorziening en is expressief en uitnodigend vormgegeven. Deze zone dient toegankelijk en aantrekkelijk te worden ingericht door het maken van een kleinschalig voorplein



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 kent qua positie een kleine hoekverdraaiing ten opzichte van de gebouwen uit de omgeving om daardoor het autonome karakter te versterken. 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 naast de huisartsenpraktijk de bergingen van de woningen (zijde van de centrale parkzone). Op de begane grond bevinden zich geen woningen. 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 appartementengebouw 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



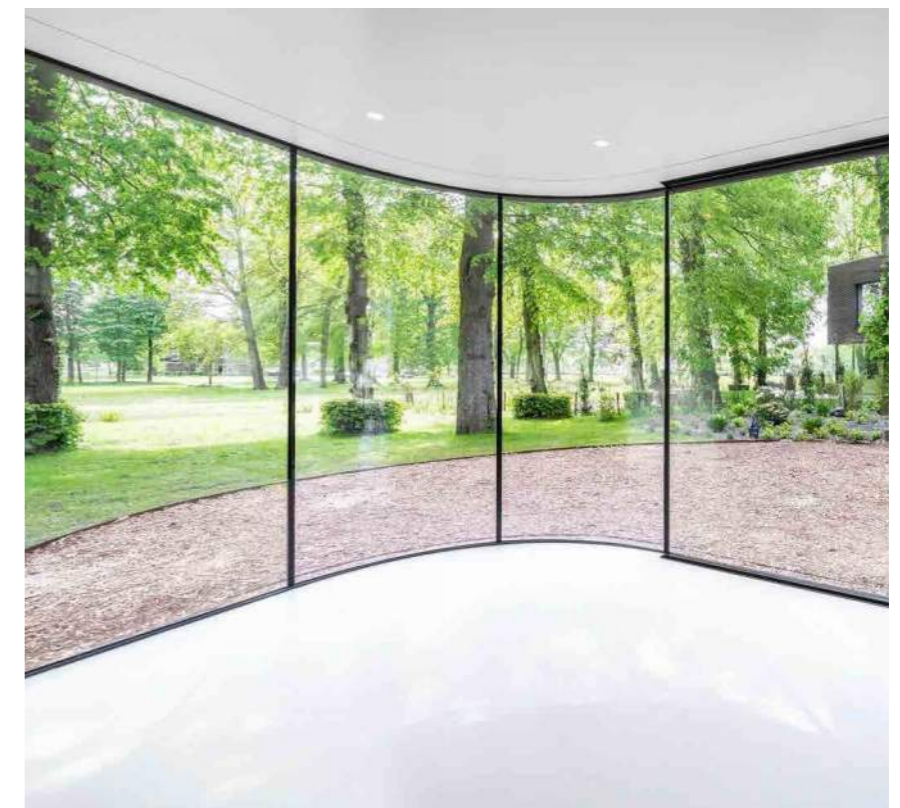
*landschappelijk element in de vorm van een wal*



*transparante plint*



*houten appartementengebouw met inpandige balkons*



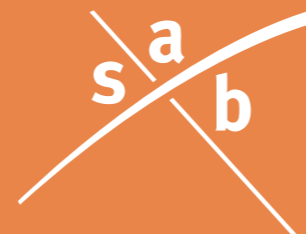
*transparante plint om relatie tussen gebouw en omgeving te versterken*



**Deventer Van Hetenlocatie  
Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan**

4 oktober 2023

210425  
A3 formaat





***PAR 20 september 2023***

**Aanwezigen Planadviesraad (PAR)**

Ellen Marcusse (vz), Ingrid van Herel, Johan Teunis, Gabriel Peña, Cor Bouwstra, Roel Bosch  
(secr.)

**Afwezig Planadviesraad (PAR)**

Marjanne Statema

**Aanwezigen gemeente:**

Frank van Unen

**Locatie:**

Stadhuis Deventer



## Van Hetenlocatie - stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

<b>Status:</b>	Concept stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
<b>Toetsingskader:</b>	Ontwikkelperspectief
<b>Aanwezig:</b>	Frank Maas (SAB), Bas Reijenga (Gemeente)
<b>Afwezig:</b>	Rob Smetsers (Gemeente)
<b>Presentatie:</b>	Frank Maas, Bas Reijenga

### TOELICHTING

Gemeente: Het betreft een gemeentelijke ontwikkellocatie met een gunstige ligging vlakbij winkelcentrum Keizerslande. De drie scholen hebben sinds 2013 functie als school verloren. In het Ontwikkelperspectief van 2121 is uitgegaan van de sloop van twee scholen en het opnemen van buurtvoorzieningen. Met betrekking tot het derde schoolgebouw aan de Van Hetenstraat 59 is *'transformatie van het gebouw naar een woongebouw met appartementen een te onderzoeken mogelijkheid (optie A). Bij deze studie zal naast de flexibiliteit van de ruimtelijke indeling en het kostenplaatje ook de cultuurhistorische waardering worden onderzocht.'* Eind 2021 is een waardestelling gemaakt. Begin 2022 heeft het College alles overwegende besloten tot sloop van alle scholen. Daarnaast is er een verzoek gekomen van het HCDO voor ruimte voor huisartsenpraktijken, naast de al geplande maatschappelijke buurtvoorziening.

Stedenbouwkundig plan: Frank Maas geeft een duidelijke toelichting op het stedenbouwkundig plan. Zie hiervoor de presentatie.

De buurtvoorziening is opgenomen in de ruimte van 1 appartement en kan (in de toekomst) ook appartement worden.

In het appartementengebouw 30-34 woningen afhankelijk van de praktijkruimten. Aan de Van Hetenstraat gaat in het plan één boom weg, omdat de inrit naar het parkeren in de participatie op dit plek is gepositioneerd.

Aan de rechterzijde van het U-vormige bouwblok staat een muur. Aan de achterzijde van de eengezinswoningen staat een haag met 1 meter ruimte erachter voor opstelling containers. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetonstenen.

### NAAR AANLEIDING VAN DE VRAGEN

Het Ontwikkelperspectief is richtinggevend voor de aantallen woningen. De grote boom ter plaatse van het noordelijke blok van de grondgebonden woningen kon daardoor niet behouden blijven.

De verdraaiing komt voort uit de richting van de kerk en de richting van de Meiboomstraat.

De gebouwen langs de Van Hetenstraat volgen de bestaande structuur. De grondgebonden woningen aan de noordzijde liggen in de rooilijn van de Meiboomstraat. Het appartementengebouw is vrij in de ruimte geplaatst.



De groenzone langs het pad aan de noordoostzijde is breder gemaakt. Er zijn hier geen woningen op georiënteerd vanwege de bewoners aan de overzijde. In de bestrating is langs de randen uitgegaan van continuïteit vanuit het bestaande. Het slingerpad is een nieuw element. De Meiboomstraat loopt door in het parkeerterrein. Het parkeren zou ook losgeknipt kunnen worden in materiaalgebruik waardoor het een losstaand eiland wordt. De inrichting van het openbaar gebied met groen is nog niet uitgewerkt. Er moet nog een inrichtingsplan worden gemaakt.

#### BEVINDINGEN

In de stedenbouwkundige modellenstudie is gekozen voor een concept van gebouwen in het groen, maar in de uitwerking is dit concept vervlakt. Door het laten vervallen van het ondergronds parkeren en het aansluiten op de bestaande structuren, bijvoorbeeld bij de grondgebonden woningen, is een hybride model ontstaan.

De Planadviesraad is positief over het gebruik maken van het bestaande groen in de stedenbouwkundige verkaveling en het wonen aan het groen, maar de stedenbouwkundige principes kunnen op een aantal punten worden versterkt. Op enkele plaatsen kan een ander uitgangspunt een versterking zijn van het stedenbouwkundig plan.

- Het appartementengebouw staat nu als enige vrij in de ruimte. De hoekverdraaiing mist echter aan de verschillende kanten de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de relatie met de Karel de Grotelaan ontbreekt. Een situering meer in de richting van en evenwijdig aan de Karel de Grotelaan geeft meer helderheid in de stedenbouwkundige structuur en geeft meer ruimte aan de kant van het parkeren en de groenstrook langs de Meiboomstraat.
- Geadviseerd wordt de structuur van het U-vormige blok van grondgebonden woningen te versterken door het blok aan de Van Hetenstraat niet te onderbreken en de hoek aan de westkant meer te sluiten en de richting van de Meiboomstraat daarbij los te laten (zie beeld rechtsonder op pagina 13). Deze beslotenheid past beter bij de hoftypologie. De Planadviesraad adviseert negatief over het kappen van een boom in de Van Hetenstraat die onderdeel uitmaakt van een doorgaande bomenrij.
- Door de zijtuinen op de koppen van de grondgebonden woningen te betrekken bij het openbaar groen worden de randen van het U-vormige blok en de openbare ruimte versterkt. Het concept van de verbijzondering van de koppen wordt versterkt door dit bij alle koppen toe te passen. Vanuit de hiërarchie van de Van Hetenstraat moet de voorgevel van de kop op de hoek met de Meiboomstraat naar de Van Hetenstraat zijn gericht.
- Geadviseerd wordt om in het blok met zorgwoningen de buurtvoorziening in de architectuur tot uitdrukking te laten komen. In het appartementengebouw is het belangrijk dat de huisartsenpraktijk voldoende transparantie in de gevel (met name aan de zuidkant) biedt, bijvoorbeeld door een gang langs de gevel, en om dichtgezette gevels met lamellen te voorkomen. Dit kan mogelijk meer vrijheid



vragen voor de plaats van de entree van de huisartsenpraktijk. De plint moet zich niet afkeren van de Karel de Grotelaan. Een groot hoogteverschil in het terrein is ongewenst.

- De referenties voor de groene ruimtes zijn een goed uitgangspunt voor het openbaar gebied. Het is wenselijk om in de uitwerking veel aandacht te geven aan de gemeenschappelijke verblijfsfunctie van de groenstrook vanuit de woningen en het zorggebouw. Het wandelpad mist continuïteit ter hoogte van het parkeren van de appartementen. De paden voor de grondgebonden woningen kunnen in vorm en materiaal meer samenhang hebben met de wandelpaden door de groenstrook.
- Het groen op en rond het parkeren kan worden versterkt. Het parkeren van het zorggebouw is goed ingepast, maar er is meer ruimte voor de structurele inpassing van bomen op het terrein. Bij de appartementen en de grondgebonden woningen heeft het parkeren door gebrek aan bomen teveel contrast met het concept van wonen in het groen. Bij de appartementen kunnen in en rond de hagen meer bomen worden opgenomen en waar mogelijk meer bomen behouden. Bij de grondgebonden woningen moet meer ruimte voor bomen worden gemaakt. De hagen langs de achtertuinen moeten voldoende robuust worden uitgevoerd, let daarbij op toegangen naar de tuinen. De daken van de bergingen kunnen met groen worden uitgevoerd. Het is goed dat er in de achtertuinen opstelplaatsen zijn voor de vuilcontainers, maar het vereist nog aandacht om te voorkomen dat deze toch niet in de voortuinen terecht komen. Bij de parkeerterreinen is het materiaal van de rijbanen en de paden van belang (bijvoorbeeld gebakken klinkers).
- Bij de toepassing van verschillende kleuren metselwerk bij de grondgebonden woningen is de eenheid van het blok een belangrijk uitgangspunt.

De gemeente wordt geadviseerd de randvoorwaarden voor een toekomstige herontwikkeling van het 4e schoolgebouw mee te nemen. Er ligt nu een kans om dat in samenhang te doen.