



Ontwikkelperspectief Van Hetenlocatie

Gecorrigeerd - Juni 2021

INHOUD

1. Inleiding	2
1.1. Ontwikkelperspectief	2
1.2. Beschrijving Van Hetenlocatie	2
2. Programmering	4
2.1. Woningbouwprogramma	4
2.2. Inpassing buurtvoorzieningen	6
3. Stedenbouwkundige opgave	7
3.1. Inleiding	7
3.2. Stedenbouwkundige geschiedenis	7
3.3. Huidige situatie	8
3.4. De opgave	9
3.5. Ruimtelijke ontwikkelmodellen	10
4. Fasering en uitvoerbaarheid	11
4.1. Deelgebieden en fasering	11
4.2. Financiële haalbaarheid	11
5. Kader en randvoorwaarden	12
5.1. Planologisch kader	12
5.2. Onderzoeken	12
5.3. Programma van Eisen Openbare ruimte	12
6. Communicatie	13
6.1. Participatie	13
6.2. Planning vervolgproces	13

1. Inleiding

1.1. Ontwikkelperspectief

Voor de Van Heten(straat)locatie in het centrumgebied van Keizerslanden zijn de mogelijkheden voor de herontwikkeling verkend in de afgelopen periode.

In opdracht van de raad is op 8 mei 2019 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om een ontwikkelperspectief op te stellen voor de Van Hetenlocatie.

Naast een analyse van de huidige situatie, zijn verschillende varianten onderzocht, namelijk verkoop, transformatie of sloop van de huidige schoolgebouwen. Ook zijn de huidige huurders en gebruikers van de schoolgebouwen in beeld gebracht.

Dit ontwikkelperspectief geeft mede op basis van deze analyse de kaders weer voor het transformeren van de voormalige schoollocaties naar woningbouw en maatschappelijke buurtfunctie. Hierbij is gekeken naar gewenst woningbouwprogramma, inpassing van buurtfuncties, stedenbouwkundige inpassing, gefaseerde realisatie en financiële consequenties.

In dit ontwikkelperspectief is de Van Hetenlocatie opgedeeld in 4 deelgebieden en is per deelgebied het proces naar toekomstige herontwikkeling opgenomen en zijn de programmatische, ruimtelijke, planningtechnische en financiële uitgangspunten op hoofdlijnen in beeld gebracht. Dit vormt het kader (uitgangspunten en randvoorwaarden) voor de verdere planuitwerking in een nadere stedenbouwkundige uitwerking, een op te stellen grondexploitatie en een aanzet tot bestemmingsplanwijziging.

1.2. Beschrijving Van Hetenlocatie

De Van Hetenlocatie maakt onderdeel uit van het gebied Centrum Keizerslanden. Het ligt ingeklemd tussen Tuindorp, de Koningskerk, het verzorgingstehuis Ludgerus, portiekflats aan de Meiboomstraat en de Graaf Florishof. De locatie ligt deels aan het Keizerspark en het wijkwinkelcentrum Keizerslanden ligt op loopafstand.



Van Hetenlocatie

In het kader van de wijkvernieuwing Keizerslanden was de locatie in 2005 aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. De toen aanwezige (school)functies zijn verplaatst naar andere locaties (onder andere naar De Kroon in het Oranjekwartier). De destijds bedachte woningbouwontwikkeling heeft echter geen doorgang gevonden in de periode van wijkvernieuwing en de locatie is in 2013 terug gegeven aan de gemeente. De schoolgebouwen zijn, in de definitie van de gemeentelijke Kadernota Vastgoed, "tijdelijk bezit met bijbehorende beperkt onderhoudsniveau". De locatie werd opgenomen in de strategische voorraad en is daarmee een ontwikkellocatie. Het plangebied bestaat thans uit 3 naoorlogse schoolgebouwen.

De gebouwen zijn niet aangewezen als monument. Desalniettemin is het aspect cultuurhistorie meegewogen in het kader van de gebiedstransformatie:

- Van Hetenstraat 59: De esthetische kwaliteit is hoogwaardig en kenmerkend voor de bouwperiode. De cultuurhistorische kwaliteiten zijn onderwerp van nadere studie bij de uit te werken varianten.
- Van Hetenstraat 57: Er is sprake van enkele kenmerkende architectuurhistorische kenmerken, maar het gebouw heeft zeer veel achterstallig onderhoud. Dat bemoeilijkt eventuele herontwikkeling. De cultuurhistorische ontwikkelpotentie voor nummer 59 wordt dan ook hoger ingeschat.
- Dorrestraat 1: De esthetische kwaliteit is niet bijzonder en deels teniet gedaan door toepassing van kunststofkozijnen met zware profielen. Cultuurhistorisch gezien is daarmee de waarde aanzienlijk gedaald.

Vier deelgebieden

De Van Hetenlocatie bestaat uit vier deelgebieden, te weten:

- 1) Locatie Hetenstraat 57 en 57a (ontwikkelvlak)
- 2) Locatie Hetenstraat 59 Schoolplein, gymzaal, hondenspeelplek (ontwikkelvlak)
- 3) Locatie Hetenstraat 59 (transformatie schoolgebouw of ontwikkelvlak)
- 4) Locatie Dorrestraat 1 (ontwikkelvlak)

Technische staat panden

De technische staat van de huidige schoolgebouwen is in beeld gebracht en wijst uit dat Van Hetenstraat 57 en 57a (vlek 1) zeer matig tot slecht is en niet meer geschikt is om groepen mensen in te huisvesten. De gymzaal is nog beperkt geschikt als tijdelijke oefenruimte, maar ook niet voor grote groepen bezoekers. De gymzaal Van Hetenstraat 59 (vlek 2) is niet geschikt om op langere termijn huisvesting te bieden en vraagt een forse investering in verduurzaming. In het schoolgebouw Van Hetenstraat

59 (vlek 3) is gebruik als atelierruimte tot het einde van de huurovereenkomsten (september 2022) mogelijk, maar ook hier moet uiteindelijk fors worden geïnvesteerd in verduurzaming. Het schoolgebouw Dorrestraat 1 (vlek 4) is voor de korte en middellange termijn nog te gebruiken, maar ook hier zal bij behoud van het gebouw fors geïnvesteerd moeten worden in verduurzaming. Alle schoolgebouwen kennen hoge energielasten in verband met verouderde verwarming.



Huidige tijdelijke gebruikers en tijdelijke huurders

De 3 schoolgebouwen zijn deels verhuurd en deels in bruikleen gegeven aan diverse gebruikers. Cambio gebruikt de barak Van Hetenstraat 57a en de Dorrestraat 1 voor diverse buurtactiviteiten. In het schoolgebouw Van Hetenstraat 59 zijn ateliers van 23 kunstenaars gehuisvest, met een huurcontract tot september 2022. De gymzaal van Van Hetenstraat 59 wordt gehuurd door een sportschool. Het gebouw Van Hetenstraat 57 (en de gymzaal) is in tijdelijke bruikleen gegeven aan St. Jongerenet, stichting DAP, de Circusschool De Klim en de Deventer Jeugd musical.

Van al deze gebruikers is Cambio de enige gebruiker die een buurtfunctie vervult (o.a. wasservice, maaltijdservice).

Vanwege de zeer slechte staat van Van Hetenstraat 57a is met Cambio afgesproken dat op korte termijn de functies tijdelijk verplaatst worden naar Dorrestraat 1 (waar ruimte vrij komt vanwege uithuizing van de minima-initiatieven naar de Harderwijkerstraat) in afwachting van de herontwikkeling.

Voor de huidige gebruikers van het schoolgebouw en gymzaal Van Hetenstraat 57 zal de bruikleenovereenkomst vanwege de slechte staat van het gebouw op korte termijn worden opgezegd, en wordt meegedacht over herhuisvestingsmogelijkheden elders in de stad. Tijdelijk gebruik van de gymzaal tot aan de sloop van de school blijft beperkt mogelijk.

2. Programmering

2.1. Woningbouwprogramma

Ambities Woonvisie

1 Deventer vitale stad aan de IJssel

Nieuwbouw van woningen draagt bij aan versterken vitaliteit en veerkracht van de leefomgeving. Elke ontwikkeling voegt kwaliteit toe en is van meerwaarde voor de Deventer samenleving. Specifieke kwaliteiten van ontwikkellocaties worden benut om bijzondere, duurzame woonmilieus toe te voegen.

2 Ongedeeld en inclusief

We streven naar een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met een passend gevarieerd aanbod. De

beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is een belangrijke opgave.

Mensen wonen langer dan voorheen zelfstandig thuis en er wordt een toenemend beroep gedaan op zelfredzaamheid en zorgzaamheid vanuit de samenleving. Een gemengde bevolkingssamenstelling is van belang voor het draagvermogen van de wijk. Jong en oud, mensen met en zonder zorgvraag, wonen samen in de wijk.

3 Duurzaam en toekomstbestendig

We streven naar het toevoegen van gezonde, veilige en toegankelijke woningen die voor meerdere generaties geschikt zijn en voldoende flexibel om in te spelen op veranderende woonwensen. We werken aan een duurzame energievoorziening en een klimaatbestendige inrichting van woningen en leefomgeving.

Woningbouwopgave Keizerslanden

In oktober 2020 is de Woningbouwopgave Keizerslanden vastgesteld. In de wijk Keizerslanden zijn momenteel meerdere ontwikkellocaties in beeld. Vanuit de meerwaarde voor de wijk is het gewenst om de totale woningbouwopgave voor deze locaties in (ruimtelijke) samenhang te beschouwen en van hieruit te laten landen in de afzonderlijke projecten. De woningbouwopgave is zoals gezegd verkend vanuit ruimtelijk perspectief en dient als basis voor de nadere programmatische en ruimtelijke uitwerking van de betreffende locaties.

Op hoofdlijnen zien we voor het woningbouwprogramma de volgende kansen en opgaven voor de wijk Keizerslanden:

- Uitbreiding van het aanbod voor senioren gezien de ligging nabij voorzieningen en bestaande zorgfuncties;
- Versterken van de wijk door het spreiden van sociaal bezit en het aanbrengen van differentiatie;
- Versterken van de wijk door het toevoegen van een hoger segment.

Senioren huisvesting

Er is in Deventer een groeiende behoefte aan seniorenwoningen. Het gaat dan om seniorenwoningen in zowel het koop- als huursegment, alhoewel de vraag naar het laatste segment groter is. De Van Hetenlocatie in het Centrum van Keizerslanden is zeer geschikt voor ouderenhuisvesting. Dit vanwege de ligging nabij voorzieningen als het winkelcentrum Keizerslanden, woonzorgvoorziening Ludgerus en meerdere busverbindingen. Het is wenselijk om het aanbod voor senioren in verschillende segmenten aan te bieden. Zowel huur als koop, goedkoop als in midden- en het duurdere segment.

Ongedeelde samenleving – spreiden sociale voorraad en versterken van de wijk

Een ongedeelde samenleving is één van de ambities in de Deventer Woonvisie. De bestaande woningvoorraad in de omgeving (de buurten Ludgeruskwartier en Tuindorp) wordt gekenmerkt door een relatief hoog aandeel corporatiebezit. Circa 70% van de woningen betreft een huurwoning. De sociale opgave voor Keizerslanden betreft een spreidings- en vernieuwingsopgave. Naast het hoge aandeel corporatiebezit, bestaat de bestaande woningvoorraad uit een groot aandeel goedkopere koopwoningen. Ter versterking van de wijk is het wenselijk om een duurder segment toe te voegen op de locaties.

Woningbouwprogramma Van Hetenlocatie

De woningbouwopgave is vertaald in de volgende uitgangspunten voor de Van Hetenlocatie:

a) Aanbod voor seniorenhuisvesting (sociaal segment)

Woonzorg Nederland heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn voor realisatie van zelfstandige seniorenhuisvesting in het sociale segment op deze locatie volgens hun concept. In dit concept maakt naast de wooneenheden een gemeenschappelijke ruimte standaard

deel uit van hun complex. En is er een bewonersconsulent voor huurders beschikbaar die het eerste aanspreekpunt is voor vragen, klachten en reparaties. Woonzorg Nederland ziet daarbij een mogelijke samenwerking met de buurtfuncties van Cambio. We vinden het belangrijk dat een dergelijk concept specifiek wordt toegevoegd op de Van Hetenlocatie. Er zijn oriënterende gesprekken met Woonzorg Nederland daarover, met als intentie om naar een samenwerkingsvorm te werken voor het proces van herontwikkeling van deze locatie. Bij de seniorenhuisvesting in het sociale segment gaat het om tussen de circa 35 en circa 60 appartementen, afhankelijk van de mogelijkheden van de locatie (vlek 1 en/of vlek 4).

b) Toevoegen duurder segment

Voor de Van Hetenlocatie ligt naast het woonzorgsegment de opgave om woningbouw toe te voegen in het voor Keizerslanden duurdere segment.

Dit mogen woningen in zowel het middeldure segment (tot €250.000,-) als het dure koopsegment (>€250.000,-) zijn.

Ook kan gedacht worden aan middeldure huurwoningen (€720,- - €900,-). Daarmee wordt met name de doorstromer bediend en wordt meer evenwicht in de wijk gebracht. Gedacht kan hierbij worden aan zowel kleine huishoudens, ouderen als gezinnen. Met zowel een gestapeld aanbod als de toevoeging van grondgebonden (stads)woningen. Dit segment zal samen met de markt worden ontwikkeld.

De Meiboomstraat (vlek 2) is een deelgebied dat kansen biedt voor een interessante woonomgeving met circa 17 grondgebonden (stads)woningen voor gezinnen.

Voor het schoolgebouw Van Hetenstraat 59 (vlek 3) wordt in de komende periode onderzocht of het gebouw getransformeerd kan worden naar een woongebouw met appartementen (optie A) of dat sloop/vervangende nieuwbouw een betere optie is (optie B). Bij sloop van het schoolgebouw ontstaat dan de mogelijkheid om aan de Van Hetenstraat circa 10 (stads)woningen te situeren.

2.2. Inpassing buurtvoorzieningen

Deventer wil een gemeente zijn met een stevige sociale structuur, die het mogelijk maakt dat iedereen zo goed mogelijk aan de samenleving kan meedoen. We willen een sociale, inclusieve samenleving zijn waarin mensen zoveel mogelijk eigen verantwoordelijkheid nemen voor de inrichting van hun eigen leven: een samenleving waar iedereen tot zijn recht komt. Bewoners met een hulp of ondersteuningsvraag krijgen toegang en ondersteuning dicht bij huis.

Doelstelling voor Keizerslanden is: “Het doorontwikkelen van Keizerslanden naar een toekomstbestendige, duurzame wijk waar iedereen zich thuis en verbonden voelt; het zorgen voor een passend economisch en maatschappelijk voorzieningenaanbod”.

Naast het investeren in woningbouw vraagt dit ook om investeringen in de kwaliteit van de leefomgeving, buurtvoorzieningen en verduurzaming. De samenwerkingen die we in Keizerslanden nu al zien tussen de maatschappelijke partners in het gebied rond vraagstukken als leefbaarheid, samenleven en gezondheid hebben daarin nadrukkelijk een plek.

Hierbij kiezen we dus voor een buurtgerichte aanpak (dicht bij huis). Met een buurtgerichte programmering leggen we de basis om de diverse opgaven tegelijkertijd mee te nemen (werk met werk maken). Het gaat hierbij om zowel fysieke als sociale maatregelen die we aan elkaar verbinden.

Behoud buurtvoorziening Van Hetenlocatie

Er wordt ingezet op de inpassing van de maatschappelijke voorzieningen met een betekenis voor de buurt die nu in de voormalige schoolgebouwen op de Van Hetenstraatlocatie zitten.

Onder een buurtvoorziening verstaan we een voorziening in een buurt die specifiek voor de inwoners van de omliggende buurt/wijk maatschappelijke activiteiten uitvoert. Van de gebruikers van de oude schoolgebouwen is Cambio de enige voorziening die onder deze definitie valt. Alle overige gebruikers zijn meer stedelijke voorzieningen, die ook met huisvesting elders in de stad goed kunnen functioneren.

Daarom wordt ingezet op behoud van de buurtgerichte activiteiten van Cambio op de Van Hetenlocatie en het herhuisvesten van de andere gebruikers en huurders naar elders in de stad.

Consequentie programma 10 Cultuur:

Dit programma heeft Atelierbeleid waarin staat opgenomen dat we Ateliers aanbieden om kunstenaars een plek te bieden in de stad. Dit betekent dat we op zoek gaan naar alternatieve huisvesting voor dezelfde hoeveelheid m2 en relatief lage kosten. Programma 10 heeft niet op voorhand extra middelen beschikbaar.

Risico: Er wordt geen redelijk alternatief gevonden. Mogelijkheden voor herhuisvesting zijn er in Zwaluwenbrug (Prins Mauritschool en De Schakel). Deze locaties worden door Vastgoed onderzocht op haalbaarheid.

Consequentie programma 8 Meedoen:

Cambio gebruikt nu de Van Hetenstraat 57a (de Barak) en de Dorrestraat. De Barak is in zeer slechte staat en Cambio is gevraagd het gebruik te beëindigen en te kijken om de functies onder te brengen in o.a. de Dorrestraat. De minima initiatieven in de Dorrestraat 1 verhuizen naar hal 15 nabij Het Goed aan de Harderwijkersstraat en daarmee komt ruimte vrij die Cambio tijdelijk kan gebruiken, totdat een definitieve huisvesting is gerealiseerd. *Risico:* de huurkosten van Cambio; een marktconforme huurprijs ligt moeilijk.

3. Stedenbouwkundige opgave

3.1. Inleiding

Bij de stedenbouwkundige verkenning naar de mogelijkheden op de Van Hetenlocatie is gekeken naar het verleden (stedenbouwkundige geschiedenis), de huidige situatie en de gewenste programmering.

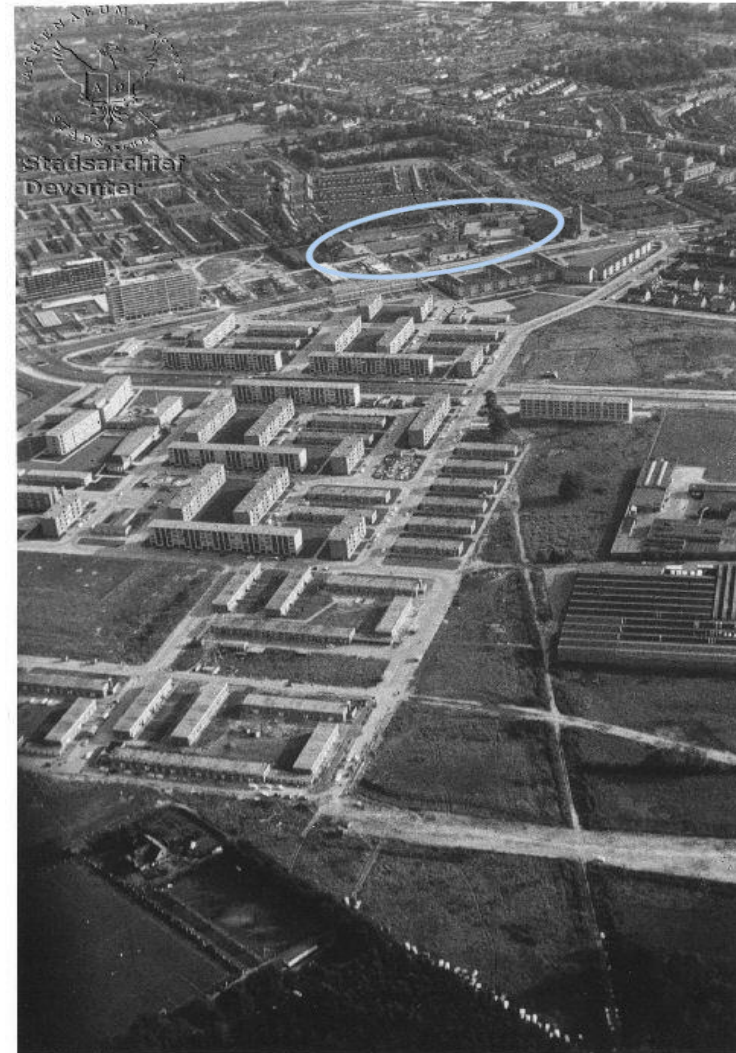
Er heeft daarbij afstemming plaatsgevonden met de andere (toekomstige) woningbouwprojecten binnen Keizerslanden. De programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden zijn opgenomen in dit ontwikkelperspectief.

3.2. Stedenbouwkundige geschiedenis

Het plangebied ligt in Keizerslanden. Deze grote wijk aan de noordzijde van Deventer is vooral in de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog aangelegd. Stedenbouwkundige en architectonische leidraad daarbij was de CIAM-gedachte: de geplande, functionele stad met gescheiden functies zoals wonen, werken, voorzieningen. Variatie werd daarbij gekoppeld aan grote series ("stempel-stedenbouw").

Rond de van Hetenstraat werden bijzondere functies geclusterd: een kerk, winkelcentrum, scholen en zorgwoningen.

In 2004 is een ontwikkelingsvisie "Kroon van Deventer" voor de wijk opgesteld om wijkvernieuwing richting te geven. Als type woonmilieu werd in deze visie het plangebied de "Stadswijk" genoemd (inclusief winkelcentrum Keizerslanden). Kenmerken van de Stadswijk o.a.: "stedelijke woontypen, scherp onderscheid openbaar-privé, wonen en werken, veel voorzieningen,



Keizerslanden in aanbouw. in de blauwe elips de locatie

multifunctioneel en heterogeen". Gestreefd werd naar grotere groengebieden, het verbeteren van de kwaliteit van het groen, een veiliger omgeving en openbare ruimte die door bewoners als prettig en fijn wordt ervaren.

In 2009 werd het "Vernieuwingsplan Keizerslanden-Centrum" vastgesteld. Naast een analyse van de bestaande situatie en een inventarisatie van bewonerswensen werd daarin de gewenste situatie beschreven en de stappen die moesten worden gezet. Dit heeft mede geleid tot uitgangspunten voor het in 2015 vernieuwde winkelcentrum, de geplande woningbouw op de onderhavige locatie en het transformeren van de Karel de Grotelaan naar Keizerspark.



Plankaart vernieuwingsplan Keizerslanden-Centrum

3.3. Huidige situatie

Het plangebied van project "Van Hetenlocatie" bestaat uit drie voormalige schoolgebouwen uit de jaren vijftig met bijbehorende pleinen en tuinen. De drie gebouwen maken deel uit van een zone die in de oorspronkelijke stedenbouwkundig opzet gereserveerd was voor voorzieningen. Zij staan als paviljoens in de ruimte en zijn van alle kanten benaderbaar.

Aan de oostkant wordt het gebied begrensd door vier portiekflats aan de Meiboomstraat en het stedelijke woningcomplex Graaf Florishof met daarachter het winkelcentrum Keizerslanden. Aan de westkant vormt de Koningkerk de begrenzing. Het plangebied ligt tussen de Karel de Grotelaan / Keizerspark met daarachter het verzorgingstehuis Ludgerus en de Van Hetenstraat met daarachter het tuindorp gedeelte van de wijk Keizerslanden. Centraal in het plan ligt de Meiboomstraat, met veel bomen die een waardevolle functie hebben.

De Karel de Grotelaan is in 2012 afgewaardeerd tot fietsstraat en een deel van de daarbij vrijgekomen ruimte is ingericht als verblijfsgebied; het Keizerspark. Het plangebied is daardoor met de auto niet direct vanaf de Karel de Grotelaan te bereiken, maar wel via de Van Hetenstraat en de Meiboomstraat.

De Karel de Grotelaan is wel belangrijk als onderdeel van de primaire fietsroute van Steenbrugge naar het station en de binnenstad. Het aangrenzende Keizerspark is naast verblijfsgebied van belang als autovrije looper richting het wijkwinkelcentrum.

Flankerende ontwikkelingen

Op het aanpalende terrein Karel de Grotelaan 2 staat nog een vierde voormalig schoolgebouw. Deze is particulier eigendom en tijdelijk verhuurd aan Cambio. De eigenaar wil dit pand herontwikkelen, inhoudende sloop en nieuwbouw van woningen. Het hondenspeelveld aan de Van Hetenstraat wordt opgeheven.



Ruimtelijke samenhang ontwikkellocaties (Ruimtelijke verkenning Keizerslanden 2020)

3.4. De Opgave

Vanuit de Woningbouwopgave Keizerslanden is het de bedoeling om de Van Hetenlocatie te herontwikkelen naar woningbouw. Tot op heden is deze woningbouwambitie niet gerealiseerd en zijn de schoolgebouwen blijven staan en tijdelijk ingevuld met andere functies. De opgave is nu om alsnog op deze locatie van de drie schoolgebouwen op een passende manier de geprogrammeerde woningbouw en maatschappelijke buurtfuncties te realiseren.



Plankaart Keizerslanden Centrum (Ruimtelijke verkenning Keizerslanden 2020)

Ruimtelijke mogelijkheden

Uitgangspunt voor het opgestelde ontwikkelmodel is het voortborduren op de huidige typerende paviljoen-opzet en diversiteit in deze specifieke zone. De bestaande interne infrastructuur (Meiboomstraat) wordt als zone gehandhaafd, deels voor de ontsluiting van de woonvelden maar zeker ook als groenstructuur door het behoud van de aanwezige bomen. De inrichting van de openbare ruimte dient nader ontworpen te worden. Daarbij wordt de ingezette vergroening van de Karel de Grotelaan (Keizerspark) verder doorgezet. Het groen spoelt door het gebied met de dwars geplaatste nieuwbouw naar de groene binnenruimte rond de Meiboomstraat centraal tussen de nieuwe bebouwing.

Als bebouwingshoogte voor de nieuwbouw is er voor gekozen om tussen enerzijds de hoogte “specials” (kerk en woontorens bij winkelcentrum) en anderzijds de laagbouw rijwoningen langs de Van Hetenstraat te tekenen. Dit betekent concreet: aansluiten op de bestaande portiekflats aan de Meiboomstraat en het verhoudingsgewijs lage gedeelte van de Graaf Florishof met een hoogte tussen 3 en 5 bouwlagen.

3.5. Ruimtelijke ontwikkelingsmodel

Als nader onderzoek uitwijst dat het schoolgebouw Van Hetenstraat 59 zich niet leent voor transformatie naar een woongebouw met appartementen/studio's dan komen op die vlek (vlek 3) stoere stadswoningen die qua stijl aansluiten op het Graaf Florishof complex.

De reeks van flats haaks op de Karel de Grotelaan / Keizerspark wordt voortgezet met twee (geschakelde) appartementengebouwen (optie: wonen/zorg) op het terrein van de school Dorrestraat 1 (vlek 4). Een toekomstige woningbouwontwikkeling op het naastgelegen terrein Karel de Grotelaan 2 kan hier op aansluiten.

Ten oosten van de Koningskerk, op het terrein van de school Van Hetenstraat 57 en 57a (de Barak) (vlek 1), is een compact alzijdig terugliggend appartementengebouw (optie: woon/zorg) met vijf bouwlagen geprojecteerd.

Op het schoolplein Van Hetenstraat 59 zijn grondgebonden stadswoningen gedacht in een voor Keizerslanden dure categorie met 3 en mogelijk 4 bouwlagen (vlek 2).

Op de plaats van het gebouw 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.

Optie A: transformatie vlek 3 naar woongebouw



Ook sloop van het gebouw en vervangende nieuwbouw van stadswoningen is een nog te onderzoeken mogelijkheid (**optie B**).

Optie B: sloop/nieuwbouw stadswoningen in vlek 3



4. Fasering en uitvoerbaarheid

4.1. Deelgebieden en fasering

Zoals beschreven wordt de Van Hetenlocatie opgedeeld in 4 deelgebieden met elk met hun eigen ontwikkelproces. Dit omdat enerzijds het tempo wordt bepaald door de slechte staat van een gebouw, of door het proces van herplaatsing van huidige gebruikers en anderzijds door het proces met verschillende ontwikkelende partijen (Mogelijk Woonzorg Nederland voor de seniorenappartementen en andere marktpartijen voor de andere categorie woningen/appartementen).



Voor wat betreft de fasering wordt ervan uitgegaan dat eerst een start gemaakt kan worden met de vlekken 1 en 2. Uitgangspunt is een start realisatie (grondverkoop) in 2022. Vervolgens vlek 4 in

2022 of 2023, en voor vlek 3 wordt uitgegaan van 2023, na onderzoek naar de hiervoor beschreven twee ontwikkelopties.

Voor alle deelgebieden wordt uitgegaan van het hiervoor beschreven uitgangspunten van programmering en het stedenbouwkundige ontwikkelmodel.

Voor Van Hetenstraat 57 en 57a (vlek 1) zal vanwege de slechte staat van deze gebouwen binnenkort worden begonnen met het stopzetten van het gebruik, zoals in dit ontwikkelingsperspectief beschreven

Bijzonder element in de ontwikkeling is de vraag of we het bestaande schoolgebouw Hetenstraat 59 gaan slopen of het schoolgebouw (na sloop van de achtervleugel) willen transformeren naar een woongebouw met appartementen. Hiertoe zal binnenkort een onderzoek worden opgestart.

4.2. Financiële haalbaarheid

Onderdeel van de ontwikkeling is het opstellen van een stedenbouwkundig uitwerking, waarop een wijziging van het bestemmingsplan kan worden gebaseerd en een financiële gebiedsexploitatie. Vooruitlopend daarop heeft een verkenning plaatsgevonden van de financiële ontwikkelpotentie. Deze is in de bijlage opgenomen.

5. Kader en randvoorwaarden

5.1. Planologisch kader

Het vigerende planologische kader is het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen'. In dit bestemmingsplan heeft nagenoeg het gehele gebied een Maatschappelijke bestemming met voor het grootste deel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3'. De bebouwing mag opgericht worden binnen de bouwvlakken, waarbij de bouwvlakken niet volledig bebouwd mogen worden.

De archeologische dubbelbestemming geeft aan dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Binnen de maatschappelijke bestemming is het niet toegestaan om woningen te realiseren. Voor de realisatie van de woningbouwplannen is dan ook een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

5.2. Onderzoeken

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening dienen diverse onderzoeken uitgevoerd te worden. Gedacht kan worden aan een natuurtoets, Aerial-fotografie, bodemonderzoek, geluidsonderzoek en onderzoek naar externe veiligheid, luchtkwaliteit en bedrijven en milieuzonering. Daarbij dient ook een meldnotitie te worden opgesteld te worden. Daarnaast dient bij de bouw aandacht te zijn voor duurzaamheid en natuurinclusief bouwen.

Op basis van een inmiddels opgesteld RO advies "bedrijven, geluid, lucht, bodem, ev" zijn voor de Van Hetenlocatie de volgende conclusies te trekken:

- a) Er zijn geen bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving met een grote milieubelasting;
- b) Een hogere grenswaarde ten aanzien van geluid is naar verwachting niet noodzakelijk;
- c) Luchtkwaliteit vormt geen belemmering;
- d) Er is wel een verkennend bodemonderzoek nodig, met name vanwege de verdachte locatie Dorrestraat 1 in verband met een mogelijke ondergrondse tank;
- e) Er zijn geen voor externe veiligheid relevante risicobronnen aanwezig.

5.3. Programma van eisen Openbare ruimte

Voor de inrichting van de buitenruimte wordt een Inrichtingsplan Openbare Ruimte opgesteld. Dit inrichtingsplan dient te voldoen aan het Programma van Eisen Openbare Ruimte van de gemeente Deventer. Daarnaast zijn de volgende aanvullende uitgangspunten van toepassing:

- a) De ingezette vergroening van de Karel de Grotelaan (het Keizerspark) wordt op deze locatie voortgezet;
- b) Inpassing van waardevolle bomen aan de Meiboomstraat;
- c) Parkeren vindt plaats op maaiveld;
- d) Bij sloop van de oude schoolgebouwen wordt het sloopafval in het kader van circulariteit naar afvalstromen gescheiden.

Voor de verdere uitwerking van de plannen wordt ingezet op fysieke duurzaamheid.

6. Communicatie

6.1. Participatie

Na het vaststellen van het ontwikkelperspectief door het college van Burgemeester en Wethouders zal de Raad gevraagd worden het ontwikkelperspectief definitief vast te stellen als randvoorwaardelijk kader voor de herontwikkeling van deze locatie. Daarna zal gestart worden met de verdere uitwerking van deze herontwikkeling. Daarbij kan gedacht worden aan het opstellen en communiceren van een nadere stedenbouwkundige uitwerking, de aanpassing van het bestemmingsplan, de opzet van een grondexploitatie, het begeleiden van het herhuisvestingsproces van de huidige (tijdelijke) gebruikers van de oude schoolgebouwen en een goede communicatie over de verdere uitwerking in woningbouwplannen en inrichtingsplan(nen) openbare ruimte.

6.2. Planning vervolgproces

- a) Besluitvorming over ontwikkelperspectief door college en raad 2^e kwartaal 2021.
- b) Opzeggen gebruik Van Hetenstraat 57 en 57a (vlek 1) 3^e kwartaal 2021
- c) Start onderzoek naar opties gebouw Van Hetenstraat 59 (vlek 3) 3^e kwartaal 2021
- d) Eventuele afspraken vastleggen met Woonzorg Nederland (intentieovereenkomst) 3^e kwartaal 2021
- e) Opstellen Stedenbouwkundige uitwerking 3^e kwartaal 2021
- f) Opstellen Grondexploitatie 3^e kwartaal 2021
- g) Uitvoeren benodigde onderzoeken vanaf 3^e kwartaal 2021
- h) Opstarten bestemmingsplanwijziging tweede helft 2021
- i) Marktconsultatie tweede helft 2021
- j) Start eerste woningbouw in de loop van 2022