

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Stedenbouwkundig plan en uitvoering sloop locatie Wittenstein

### Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 17-09-2024

Notanummer : 2024-668

Datum : 17-09-2024

Programma : 06 - Herstructurering en vastgoed

Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,

Bijlage(n) : 20240906 Overeenkomst tot sloop.pdf,Bijlage 1 Tekening Wittenstein 128 en 130.pdf,Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan Natuur tot aan de gevel 21-06-2024.pdf,Bijlage 3 Aanvullende memo sloopbestek.pdf,Bijlage 3 sloopbestek.pdf,Bijlage 4 Factuur faunamaatregelen.pdf

### Parafering

<li>11-09-2024: Programmamanager</li><li>10-09-2024: Wethouder</li>

### Agendering

\* 11-09-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 12-09-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

17-09-2024

B & W d.d.: 17-09-2024

### Besluit

1. Het stedenbouwkundig plan "natuur tot aan de gevel" voor de locatie Wittenstein vast te stellen
2. Het addendum op de intentieovereenkomst "Afspraken over sloop locatie Wittenstein" aan te gaan

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van het addendum op de intentieovereenkomst "Afspraken over sloop locatie Wittenstein" op grond van artikel 5.1.2b en 5.1.2e van de Woo, omdat deze financiële- en persoonsgegevens bevat.

### Inleiding

Vaststelling stedenbouwkundig plan

De gemeente Deventer wil ruimte bieden voor zelfbouw. In de Woonvisie 2018 is bepaald dat tenminste 15% van de nieuwbouwopgave voor '(collectief) particulier opdrachtgeverschap' beschikbaar komt. Een eerdere consultatie heeft uitgewezen dat de voormalige schoollocatie Wittenstein een kansrijke locatie is om uitvoering te geven aan deze ambitie.

Voor Wittenstein is op 29 september 2021 door de gemeenteraad een ontwikkelperspectief vastgesteld. In het ontwikkelperspectief zijn de ambities en (ruimtelijke) kaders vastgelegd. Bij de vaststelling van het ontwikkelperspectief heeft de gemeenteraad het college gevraagd een verkoopprocedure te starten. Na een openbare uitvraag selecteerde het college in maart 2022 de CPO-groep "Deventer Bouwt Duurzaam". Op 13 januari 2023 sloten de

gemeente en de CPO-groep een intentieovereenkomst. Het doel van de intentiefase is om de haalbaarheid, inclusief de financiële haalbaarheid, van de plannen te verkennen.

In 2023 en de eerste helft van 2024 heeft de CPO-groep haar plannen verder uitgewerkt. Het maken van dat plan, dat enerzijds past bij de woonwensen van de groepsleden en anderzijds aansluit op het ontwikkelperspectief van de gemeente, heeft meer tijd geveerd dan beoogd. Uiteindelijk is de CPO-groep hierin geslaagd en heeft in juni jl. een stedenbouwkundig plan aan de gemeente aangeboden, welke hierbij ter goedkeuring aan het college wordt voorgelegd.

Het stedenbouwkundig plan is ingezet op het realiseren van 16 diverse woningen om een breed scala aan doelgroepen aan te trekken in de wijk. Twee-onder-één-kappers en rijwoningen bieden huisvesting voor gezinnen. Diverse, betaalbare kwadrantwoningen worden gerealiseerd ten behoeve van de doelgroepen jongeren en starters, of ouderen die kleiner willen wonen. De volgende woondromen vanuit de CPO-groep komen in het stedenbouwkundig plan tot uiting:

- \* wonen in een groene duurzaam vormgegeven woonomgeving waarbij zoveel mogelijk de bestaande groenstructuur wordt behouden en verder wordt uitgebreid;
- \* een gemeenschappelijke woonomgeving creëren om bewoners te ontmoeten, om samen te kunnen tuinieren en waar de kinderen veilig samen kunnen spelen;
- \* een plek creëren om te wonen waar je zowel privacy hebt maar waar tevens volop ruimte is om elkaar te ontmoeten en betekenis te zijn voor elkaar;
- \* kleinschalige woonclusters die opgenomen worden in het groene binnen-landschap: de gemeenschappelijke tuin;
- \* in verbinding zijn met de wijk: omwonenden mogen te gast zijn in de gemeenschappelijke tuin.

#### Uitvoering sloopwerkzaamheden

Het college heeft besloten om een zogenaamde “as is” verkoopprocedure toe te passen. Dit betekent dat de locatie via een uitraag is aangeboden in de huidige staat. De geselecteerde CPO-groep is vervolgens verantwoordelijk gesteld voor het ontwikkelproces van planvorming tot en met realisatie. Ook alle plankosten en realisatiekosten, waaronder de sloop van de bestaande gebouwen, komen voor rekening en risico van de CPO-groep.

De CPO-groep heeft in de intentiefase aangegeven dat zij maatwerkafspraken wensen te maken met betrekking tot de sloopwerkzaamheden.

Zoals beschreven heeft het proces met name wegens de complexiteit, langer geduurd dan gepland. Dit betekent dat de tijdelijke beheerskosten langer ten laste komen van de gemeente. Daarnaast staan de gebouwen leeg. Dit resulteert in onveilige situatie. Daarom is het wenselijk dat de gemeente in opdracht van de CPO-groep de sloop uitvoert vóór levering van het perceel. Omdat er nog geen anterieure overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en de CPO, heeft de gemeenteraad bij de kwartaalrapportage Q1 aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Hiermee kan de gemeente de sloop dit najaar uitvoeren. De sloopkosten worden op het moment dat de grond wordt geleverd doorberekend aan de CPO-groep. Omdat deze werkwijze afwijkt van de eerdere uitraag, dienen de specifieke afspraken over sloop te worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de CPO-groep. Het college wordt gevraagd in te stemmen met deze overeenkomst.

#### Beoogd maatschappelijk resultaat

De voormalige schoollocatie Wittenstein op basis van CPO ontwikkelen naar een collectieve woongemeenschap.

### **Kader**

- \* Omgevingsvisie Deventer 2019
- \* Woonvisie 2018
- \* Kadernota Vastgoed
- \* Nota grondbeleid
- \* Raadsbesluit Ontwikkelperspectief Wittenstein 2021
- \* Collegebesluit vaststelling uitvraag CPO 7 december 2021
- \* Collegebesluit selectie CPO-groep Deventer Bouwt Duurzaam 15 maart 2022
- \* Collegebesluit intentieovereenkomst Gemeente en CPO-groep 5 december 2022
- \* Raadsbesluit 1e kwartaalrapportage 2024 22 mei 2024

### **Betrokken partijen en participatie**

Vanwege de eerdere keuze om de CPO-groep in staat te stellen het gehele ontwikkel- en realisatie traject te coördineren, heeft de gemeente een faciliterende rol gehad in de fase waarin het ontwerp tot stand kwam. De CPO-groep is verantwoordelijk geweest voor de communicatie en participatie met de buurt. De uitkomsten van het participatieproces zijn door de CPO-groep opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

### **Toelichting op participatiebeleid**

#### **Argumenten voor en tegen**

##### 1.1 Het ontwerp van de CPO-groep past binnen vastgestelde kaders

De ambities en ruimtelijke kaders zijn door de gemeenteraad vastgesteld in het Ontwikkelperspectief Wittenstein. Het Ontwikkelperspectief maakte vervolgens onderdeel uit van de uitvraag. Door de CPO-groep is op basis daarvan een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp en een voorlopig ontwerp inrichtingsplan voor de buitenruimte opgesteld.

##### 1.2 De voorgestelde in- en uitrit is verplaatst ten opzichte van het ontwikkelperspectief

In afwijking van het ontwikkelperspectief is de voorgenomen ontsluiting anders gesitueerd in het ontwerp. Waar deze op basis van het ontwikkelperspectief was beoogd ter hoogte de bestaande parkeercoffer/hoofdingang van de voormalige school, is de ontsluiting op basis van de uitkomsten van de participatie met de buurt en in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige en verkeerskundige, verplaatst naar de westzijde van de locatie.

##### 1.3 Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan de volgende fase kan worden gestart

Vaststelling van het stedenbouwkundig plan markeert de overgang van de intentiefase (planvorming/haalbaarheidsfase) naar de anterieure fase (definitieve contractvorming). Tijdens deze fase worden de definitieve afspraken

gemaakt over de verkoop, de (voorbereiding van) de juridisch-planologische procedure en de uitvoering. De realisatie van het project komt hierdoor een stap dichterbij.

## 2.1 Door de huidige leegstand is sprake van beheerskosten voor de gemeente

Tot april 2023 heeft het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) het hoofdgebouw van de voormalige school gebruikt voor tijdelijke opvang van vluchtelingen. Vanaf dat moment staan de gebouwen leeg. De (tijdelijke) beheerskosten kunnen niet in rekening worden gebracht bij de CPO-groep en komen voor rekening van de gemeente. Het verhuren of in gebruik geven aan nieuwe tijdelijke gebruikers is wegens de staat van de gebouwen en gelet op het korte tijdsbestek waarin dat mogelijk is geen reëel alternatief. Het spoedig slopen van de panden wordt gezien als de meest duurzame oplossing.

## 2.2 Vanwege de veiligheid ter plaatse is het wenselijk dat de sloop spoedig wordt uitgevoerd

Met regelmaat krijgt de gemeente signalen van overlast en vernieling vanwege de leegstand en worden de panden betreden door onbevoegden. Wetende dat er met de CPO-groep ten eerste een koopovereenkomst moet worden gesloten én de gehele juridisch-planologische procedure nog moet worden voorbereid en doorlopen, is het niet mogelijk de sloop op korte termijn door de CPO-groep te laten uitvoeren. Omdat snelle sloop vanuit het oogpunt van veiligheid gewenst is willen partijen in aanvulling op de intentieovereenkomst -en vooruitlopend op de anterieure fase- afspraken vastleggen met betrekking tot de sloop.

### Aandachtspunten:

#### 1.1 Verdere onderzoeken zijn nodig ter voorbereiding op de juridisch-planologische procedure

Tijdens de intentiefase zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd, bijvoorbeeld ten aanzien van ecologie en bodem. Ter voorbereiding op de juridisch-planologische procedure en op advies van de Omgevingsdienst dient de CPO-groep echter nog een aantal onderzoeken uit te voeren. Deze onderzoeken kunnen worden uitgevoerd op basis van het nu voorliggende plan.

#### 1.2 De CPO-groep dient nieuwe leden te werven

De CPO-groep is in het voorjaar van 2022 door het college geselecteerd. De groep bestond ten tijde van de inschrijving uit 8 leden. Een aantal leden heeft intussen de CPO-groep verlaten. De CPO-groep bestaat op dit moment uit 4 huishoudens. Er worden 16 woningen gerealiseerd op basis van het stedenbouwkundig plan. De verantwoordelijkheid voor deze werving ligt bij de groep.

#### 1.3 Vaststelling van het stedenbouwkundig plan biedt nog geen garantie op definitieve realisatie

De gekozen werkwijze bij Wittenstein, waarbij de CPO verantwoordelijk is voor

het gehele proces van ontwerp tot en met realisatie kan worden beschouwd als ultieme vorm van CPO maar kent daardoor ook een afbreukrisico. De groep heeft veel vrijheid om zelf het proces te organiseren maar draagt ook de volledige (financiële) verantwoordelijkheid. Gelet op de complexiteit van een dergelijk traject kan afronding van het ontwerp worden beschouwd als een belangrijke mijlpaal. Na goedkeuring van het college op het stedenbouwkundig plan worden de anterieure- en koopovereenkomst opgesteld, waarin inhoudelijke afspraken over zaken als de koop en de grondoverdracht, afvalinzameling, riolering, verlichting, (wijze van) aansluiting op openbare grond, kostenverhaal en dergelijke, worden geregeld. Deze contractvorming maar ook de daaropvolgende procedures en realisatie vormen weer een nieuwe uitdaging in het proces en zal daarbij de nodige inspanning vragen, zowel van de CPO-groep als van de gemeente.

## 2.1 Sloop van de gebouwen vóór levering van de gronden wijkt af van de uitvraag

Op basis van de uitvraag is de locatie destijds “as is” (in de huidige staat) aangeboden en gegund aan de CPO-groep, dus inclusief bouwwerken. In de uitvraag is bepaald dat de CPO-groep bepaalde werkzaamheden door de gemeente kan laten uitvoeren, waarover in de anterieure- koopovereenkomst afspraken gemaakt kunnen worden. De sloop vindt plaats voor de anterieure overeenkomst, om deze reden is er een addendum op de intentieovereenkomst opgesteld voor de uitwerking van de afspraken voor de sloopwerkzaamheden. Het feit dat de gemeente de sloopwerkzaamheden voor de CPO-groep uitvoert past in de geest van de uitvraag, echter wijkt het moment (sloop vóór levering van de kavel) strikt genomen af. Daarnaast worden de kosten voor sloop alleen door de CPO-groep voldaan, wanneer zij daadwerkelijk de grond afnemen. De huidige uitvraag geeft ruimte aan een CPO-groep om eventueel het bestaande gebouw te transformeren naar woningen. Mocht de levering geen doorgang vinden, dan dient er een nieuwe uitvraag plaats te vinden. De gemaakte sloopkosten moeten dan worden meegenomen in de nieuw vast te stellen koopsom.

## 2.2 Financiële haalbaarheid

Het doel van de intentiefase is ook om de financiële haalbaarheid van de plannen van de CPO-groep te verkennen. Punt van aandacht is het aantal leden van de CPO-groep. De gemeentelijke kosten voor de anterieure fase zijn geraamd op ongeveer € 40.000,- , exclusief de benodigde onderzoeken. Deze kosten moeten bij vooruitbetaling worden voldaan uiterlijk bij ondertekening van de anterieure overeenkomst. Bij het vervolgproces gaat de CPO-groep nieuwe financiële verplichtingen aan. Zij hebben op dit moment een beperkt aantal leden. Bij een beperkt aantal leden bestaat het risico dat de koopsom, plankosten, sloopkosten en kosten bouwrijp maken niet kunnen worden voldaan en de levering geen doorgang kan vinden.

### **Financiële consequenties en dekking**

Vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp heeft geen nieuwe financiële consequenties voor de gemeente. Op basis van de uitvraag besloot het college destijds de locatie “as is” in verkoop te brengen. De verkoopprijs is toereikend om de oorspronkelijke boekwaarde te dekken. De plankosten, worden op basis van de uitvraag doorbelast aan de CPO-groep.

Het aangaan van het addendum op intentieovereenkomst voor de sloopwerkzaamheden heeft wel financiële consequenties. De daadwerkelijke sloopkosten, waar de

gemeenteraad in Q2 2024 aanvullend voorbereidingskrediet voor beschikbaar stelde, worden door de CPO-groep voldaan op het moment van levering. De afspraken hierover met de CPO-groep zijn vastgelegd in de voorliggende overeenkomst. Zij dienen deze kosten alleen te voldoen wanneer zij de grond daadwerkelijk afnemen. Mocht de levering onverhoopt geen doorgang vinden dan worden deze kosten niet bij de CPO-groep in rekening gebracht. Dit betekent dat in deze situatie de kosten voor de sloopwerkzaamheden, dienen de te worden doorberekend in een nieuw te bepalen verkoopprijs voor de locatie.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Evenals de afgelopen periode, is de CPO-groep verantwoordelijk voor de verdere communicatie richting de omgeving waar het gaat om het planproces. De communicatie rondom de sloop wordt georganiseerd door de te selecteren aannemer.

### **Aanpak en uitvoering**

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan worden de anterieure- en koopovereenkomst opgesteld. De anterieure overeenkomst en koopovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Na de definitieve gunning en de ondertekening van de anterieure- en koopovereenkomst zal in opdracht van de CPO-groep de ruimtelijke procedure opgestart worden.

Na ondertekening van het addendum op de intentieovereenkomst met betrekking tot de sloopwerkzaamheden wordt de opdracht tot het uitvoeren van deze werkzaamheden aan de aannemer verstrekt.



Kadastrale gemeente Deventer, sectie F, perceel 3584(ged.) en 1928(geheel)

wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving

opdrachtgever :	Projecten, Realisatie en Ontwikkeling(PRO)	schaal :	1:1000
project :	Wittenstein 128 en 130	afmeting :	A4
onderwerp :	Grondverkoop	status :	get. HL
		datum :	30 okt 2021
		tekeningnummer :	202110275
		blad :	1 van 1




**gemeente Deventer**

Team Inrichting, Beheer en Leefomgeving(IBM)

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer  
tel. (0570) 693911  
e-mail: gemeente@deventer.nl



# NATUUR TOT AAN DE GEVEL

Locatie Wittenstein

## Stedenbouwkundig Plan

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Deventer bouwt duurzaam met Deventer onder begeleiding van IkWoonBetaalbaar B.V.

21-6-2024



# Voorwoord

Graag nemen wij u door middel van dit stedenbouwkundig plan mee in de planvorming van ons collectief particulier opdrachtgeverschap initiatief. In januari 2022 hebben wij als CPO-groep "Deventer bouwt duurzaam met Deventer" deelgenomen aan de selectie voor de ontwikkeling van een woningbouwplan op de locatie Wittenstein in Deventer. Op 15 maart 2022 kregen wij de vreugdevolle mededeling dat onze inschrijving de winnende was!

Vanaf dat moment hebben wij onder begeleiding van Ik Woon Betaalbaar volop gewerkt aan de ontwikkeling van onze woondromen, te weten:

- Wonen in een groene en duurzaam vormgegeven woonomgeving waarbij zoveel mogelijk de bestaande groenstructuur wordt behouden en verder wordt uitgebreid;
- Een gemeenschappelijk woonomgeving creëren om bewoners te ontmoeten, om samen te kunnen tuinieren en waar onze kinderen veilig samen kunnen spelen;
- Een plek creëren om te wonen waar je zowel privacy hebt maar waar tevens volop ruimte is om elkaar te ontmoeten en van betekenis te zijn voor elkaar;
- Kleinschalige woonclusters ontwerpen die opgenomen worden in het groene binnen-landschap: de gemeenschappelijke tuin;
- In verbinding zijn met de wijk: omwonenden mogen te gast zijn in de gemeenschappelijke tuin.



Afbeelding 1 - Luchtfoto plangebied

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>1</b>	<b>5. Het stedenbouwkundig plan</b>	<b>14</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>	5.1 Inrichtingsplan	14
<b>2. Ontwikkelperspectief gemeente</b>	<b>4</b>	5.2 Vergroten groene kwaliteit	16
2.1 Ontwikkelkaders	4	5.3 Ontmoeten in het groen	21
2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	5	5.4 Intieme binnenwereld	22
2.3 Wensen uit de omgeving	6	5.5 Verbinden met de omgeving	25
<b>3. Eerste ontwerpschets</b>	<b>7</b>	5.6 Praktische zaken	26
3.1 Toelichting op de ontwerp-kaders	7	<b>6. Bebouwing</b>	<b>28</b>
3.2 Standpunten vanuit de CPO-groep	8	6.1 Doelgroepen	28
3.3 Ontwerpschets	10	6.2 Referentiebeelden woningen	28
<b>4. Buurtparticipatie</b>	<b>11</b>		
4.1 Bijeenkomst buurtparticipatie	11		
4.2 Aangedragen punten door omwonenden	12		
4.3 Keuzes inzake de aangedragen punten	12		

# 1. Inleiding

Voor u ligt het rapport van het stedenbouwkundig ontwerp van het CPO-project Wittenstein en het daarbij behorende participatieproces voor de herontwikkelingslocatie van de locatie Wittenstein in Borgele. Dit stedenbouwkundig ontwerp is in een uitgebreid proces in overleg met de gemeente Deventer tot stand gekomen. Ook voor de vormgeving van dit stedenbouwkundige ontwerp zijn de huidige inwoners van de buurt rondom Wittenstein betrokken. Het stedenbouwkundig ontwerp is uitgewerkt tot het niveau van een definitief ontwerp. Het ontwerp vormt de basis voor de anterieure overeenkomst en de omgevingsprocedure.

De locatie Wittenstein staat in de belangstelling. Al veel mensen hebben hun interesse kenbaar gemaakt om hier te willen wonen. De locatie ligt mooi tussen de bomen in de wijk Borgele, op loopafstand van verschillende voorzieningen. De goede bereikbaarheid en relatief korte afstand tot het centrum van Deventer maakt deze locatie gewild. Op dit moment bevinden oude schoolgebouwen zich op dit terrein.

Nu de school gesloten is en de gebouwen leegstaan, ontstaan er mogelijkheden voor het ontwikkelen van een aantrekkelijk gebied om te wonen.



Afbeelding 2 - Luchtfoto plangebied omcirkeld

Stedenbouwkundig kan de mooie, natuurlijke en parkachtige omgeving worden gebruikt om in het groen en in de rust te wonen. In dit rapport ontdekt u hoe de locatie Wittenstein kan worden getransformeerd tot een plek waar prettig en aangenaam gewoond kan worden.

Dit rapport is als volgt opgezet. Allereerst wordt er in hoofdstuk 2 beknopt ingegaan op het eerder vastgestelde ontwikkelperspectief van de gemeente Deventer. Deze kaders vormen de basis voor het stedenbouwkundige ontwerp. De uitgangspunten voor de ontwerpschetsen zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het participatieproces toegelicht waaruit blijkt hoe de toekomstige burens en belangstellenden bij totstandkoming van dit project betrokken zijn. In hoofdstuk 5 wordt duidelijk hoe, door middel van een creatief ontwerpproces, het stedenbouwkundig plan is gemaakt dat aansluit bij de kaders vanuit de gemeente, de feedback vanuit de buurt en uiteraard de wensen van de toekomstige bewoners van Wittenstein. Tot slot de woningen in hoofdstuk 6 nader toegelicht en zijn voor het toekomstig ontwerp referentiebeelden toegevoegd.



Figuur 11 - Topografische kaart plangebied

## 2. Ontwikkelperspectief gemeente

Het eerste uitgangspunt van het stedenbouwkundig ontwerp was het ontwikkelperspectief van de gemeente Deventer. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste punten uit dit document uiteengezet. Bron: Ontwikkelperspectief Locatie Wittenstein, gemeente Deventer, juni 2021.

### 2.1 Ontwikkelkaders

Vanuit de gemeente zijn de Omgevingsvisie en Woonvisie vertaald naar ontwikkelkaders. In de schetsfase (hoofdstuk 3) zal worden toegelicht hoe hierin het stedenbouwkundig plan vorm aan wordt gegeven. Vanuit de gemeente zijn er 4 ontwikkelkaders opgegeven:

#### Vergroten groene kwaliteit

Het creëren van een herontwikkeling in de vorm van woningbouwontwikkeling waarbij de thema's klimaatadaptatie en natuur- inclusief bouwen een prominente rol spelen.



#### Ontmoeten in het groen

Door het thema "ontmoeten" nadrukkelijk te implementeren in het planconcept draagt de herontwikkeling bij aan het versterken van sociale cohesie in de wijk.



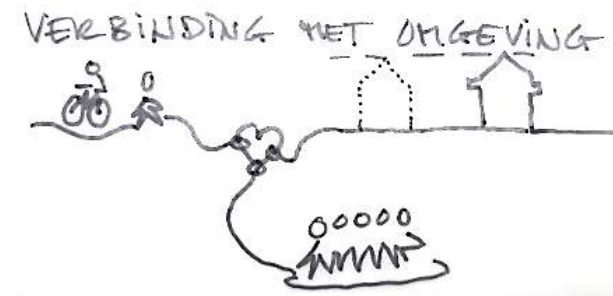
#### Intieme binnenwereld

Van belang is dat herontwikkeling rekening houdt met de privacy van zowel de bestaande als de toekomstige bewoners.



#### Verbinden met de omgeving

Eenzijds is wenselijk om aansluiting bij de bestaande omgeving te zoeken, bijvoorbeeld door de verbinding te leggen in de vorm van paden en ontmoetingsruimte. Anderzijds is het belangrijk om de intieme sfeer te behouden.



## 2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stedenbouwkundige vertaling van de in paragraaf 2.1 geformuleerde kaders vindt plaats op basis van de hieronder beschreven randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zorgen voor een inpassing van de nieuwe bebouwing in aansluiting op de massa en het volume van de omliggende bebouwing. Bovendien zijn de randvoorwaarden bedoeld om samenhang en aansluiting op de aangrenzende percelen te creëren. Tot slot is er ruimte om onderscheidende elementen toe te voegen die een bijdrage leveren aan de identiteit en herkenbaarheid van het gebied.

- Hoofdgebouwen bevinden zich op 5 tot 10 meter van de kavelgrens;
- Het bebouwd oppervlak bedraagt maximaal 1600 m<sup>2</sup>, circa 25% bebouwd van totale perceel;
- Dit is inclusief de benodigde oppervlakte voor bergingen en eventuele gemeenschappelijke ruimte;
- De hoofdbebouwing bestaat uit maximaal twee lagen (met kap of setback) aansluitend op bebouwing in directe omgeving;
- Voorkanten zijn liefst georiënteerd naar het groen. Hierbij vindt aansluiting plaats op de bestaande randen van de locatie met achter/zijtuinen aan achter/zijtuinen voorkanten zijn georiënteerd naar het groen of de straat;
- De entree wordt gerealiseerd ter hoogte van de bestaande insteek met keerlus;
- Tuinen en/of privéplekken worden beperkt tot een minimale maat van maximaal 5 meter diep. De gemeenschappelijke ruimte bestaat zoveel mogelijk uit groen met plek voor ontmoeting;
- Parkeervoorzieningen bevinden zich bij voorkeur op het perceel en zijn gebundeld;
- Erfafscheidingen worden mee-ontworpen met de woningen. Ze zijn laag en/of transparant;

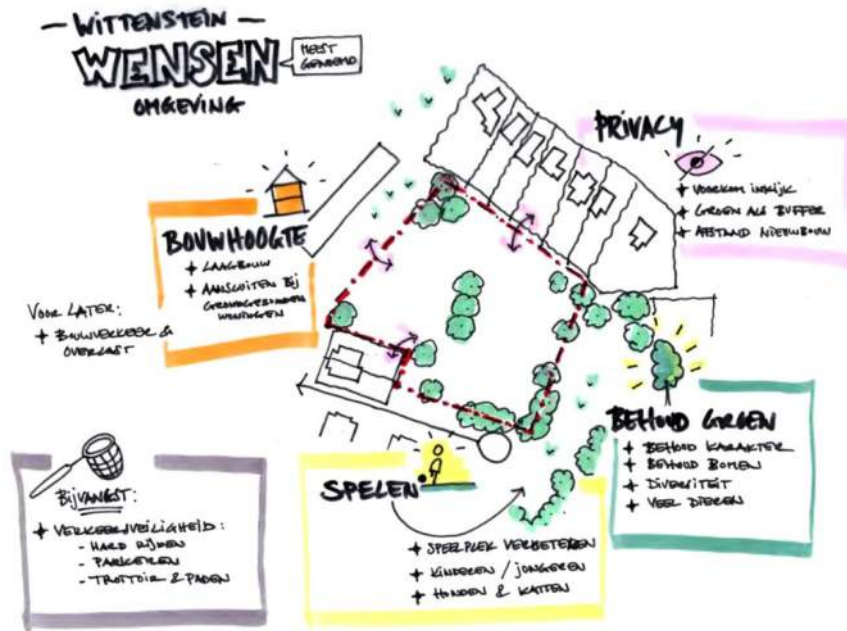
- Behoud bestaande bomen en versterk het groen op de locatie. De eventuele keuze om bomen te kappen moet worden onderbouwd waarbij compensatie dient plaats te vinden.



Figuur 2 - Situering bouwvlak inclusief maatvoering

## 2.3 Wensen uit de omgeving

Vanuit de gemeente is destijds een onderzoek gedaan naar de wensen en behoeften van de bewoners van de buurt rondom de locatie Wittenstein. Deze wensen zijn schetsmatig weergegeven.



Figuur 3 - Wensen omgeving

De wensen van de buurt kunnen samengevat worden in een aantal thema's:

### Bouwhoogte

De directe omgeving kenmerkt zich door drielaagse woningen (tweelaags met een kap) en vierlaagse woningen (appartementengebouw). De wens vanuit de buurt is dat de nieuw te bouwen woningen op Wittenstein aansluit bij de hoogten van de omliggende woningen.

### Privacy

De wens vanuit de directe buuren is dat hun privacy zo veel als mogelijk gewaarborgd wordt. Het liefst door te bouwen met enige afstand tot de perceelgrenzen en met groen als buffer.

### Behoud groen

De directe omgeving heeft de wens uitgesproken dat het groene karakter van de locatie behouden blijft. Dat betekent dat de aanwezige bomen zo veel als mogelijk behouden blijven en er ruimte is voor natuur (vogels, egels, eekhoorns, insecten etc.).

### Spelen

De omwonenden hebben de wens dat er tevens speelruimte wordt gecreëerd voor jeugd uit de wijk. Er is al een speelveld met speeltuin naast locatie Wittenstein, maar verbetering van deze situatie is gewenst.

### Bijvangst

Tot slot was er de wens bij omwonenden dat er ook gekeken zou worden naar de verkeersveiligheid in de wijk bij de ontwikkeling van Wittenstein en de parkeersituatie.

## 3. Eerste ontwerpschets

In dit hoofdstuk worden eerst de gemaakte keuzes op bepaalde thema's besproken. Daarna de uitgangspunten vanuit de CPO-groep en tot slot wordt de eerste schets uiteengezet.

### 3.1 Toelichting op de ontwerpkeuzes

De ontwerpschetsen zijn opgemaakt binnen de hiervoor omschreven kaders. De volgende opgesomde punten zijn als basis-afspraken aangehouden door de CPO-groep. Indien noodzakelijk is de beredenering van de CPO-groep bij een aantal keuzes uiteengezet.

#### Hoofdgebouwen bevinden zich op 5 tot 10 meter van de kavelgrens

Dat is gerespecteerd: alle woonblokken bevinden zich op 5 tot 10 meter van de kavelgrens.

**NB.** In het uiteindelijke inrichtingsplan is hiervan afgeweken: de tweekappers staat dicht bij de kavelgrens zodat de bebouwing uit de kroonprojecties bleef. Hiervoor verwijzen we naar hoofdstuk 5.2 inzake de kroonprojecties van de bomen.

#### Het bebouwde oppervlak bedraagt maximaal 1600 m<sup>2</sup>, circa 25% bebouwd van het gehele perceel

Met een totaal bebouwd oppervlakte van 997m<sup>2</sup> wordt er voldaan aan de eis van de gemeente om onder de 1600m<sup>2</sup> te blijven. Er is voor gekozen om ruimte te faciliteren aan 16 woningen met daarbij een gezamenlijke fietsen berging en gemeenschappelijke ontmoetingsplek Het bebouwd oppervlak is al volgt:

Blok 1 (tweekappers)	211 m <sup>2</sup>
Blok 2 (rijwoningen)	176 m <sup>2</sup>
Blok 3 (rijwoningen)	169 m <sup>2</sup>
Blok 4 (kwadrantwoningen)	173 m <sup>2</sup>
Blok 5 (kwadrantwoningen)	173 m <sup>2</sup>
Bestaande fietsenberging	32 m <sup>2</sup>
Nieuwe fietsenberging	39 m <sup>2</sup>
Gemeenschappelijke ontmoetingsplek	<u>24 m<sup>2</sup></u>
Totaal	997 m <sup>2</sup>



Figuur 4 - Maquette ontwerpschets

#### De hoofdgebouwen bestaan uit maximaal twee lagen met kap of setback

De opbouw van de woningen is als volgt:

- Blok 1 (tweekappers), twee woningen, maximaal twee lagen met een setback;
- Blok 2 (rijwoningen), drie woningen: maximaal twee lagen met een setback;
- Blok 3 (rijwoningen), drie woningen: maximaal twee lagen met een setback;
- Blok 4 (kwadrantwoningen): twee woningen twee lagen & twee woningen twee lagen met een setback;
- Blok 5 (kwadrantwoningen): twee woningen twee lagen & twee woningen twee lagen met een setback.

#### Voorkant woningen zijn het liefst georiënteerd op het groen

De voorkanten zijn als volgt georiënteerd:

- Blok 1 (tweekappers): georiënteerd naar de straat. Dit is deels een persoonlijke wens geweest van de toekomstige bewoners. Dit in verband met hun wens voor een privé oprit en het feit dat zij liever met hun tuin naar de gemeenschappelijke binnentuin georiënteerd zijn. Daarnaast sluit dit beter aan op de woningen aan de straat Wittenstein, welke allen de voorkant georiënteerd hebben naar de straat.

Blok 2 (rijwoningen): voorkant gericht naar de groene gemeenschappelijke tuin;  
Blok 3 (rijwoningen): voorkant gericht naar de groene gemeenschappelijke tuin;  
Blok 4 (kwadrantwoningen): voorkanten zijn verschillend gericht, afhankelijk van de locatie in het kwadrant;  
Blok 5 (kwadrantwoningen): voorkanten zijn verschillend gericht, afhankelijk van de locatie in het kwadrant.

#### De in- en uitrit (entree) wordt niet gerealiseerd ter plaatste van de bestaande insteek met keerlus

In afwijking van hetgeen in het ontwikkelperspectief voorgeschreven, is de CPO-groep ervan overtuigd dat de entree verplaatst moet worden naar de grotere doorgaande straat Wittenstein. In de insteek met keerlus zijn vaak (jonge) kinderen aan het spelen, waardoor het extra verkeer wat de ingang naar de woningen van het CPO Wittenstein met zich mee zal brengen kan zorgen voor onveilige verkeerssituatie (denk aan: verkeersbewegingen van bewoners, bezoekers en bezorgdiensten). Daarnaast zouden dagelijks autolichten in de woningen tegenover de entree schijnen, wat extra overlast zou veroorzaken bij deze burens. Ook in overleg met de stedenbouwkundige en de projectleider van de gemeente Deventer is daarom gekozen voor de alternatieve entree.

#### Tuinen/privéplekken worden beperkt tot een maximale maat van 5 meter diep. De gemeenschappelijke ruimte bestaat uit groen met plek voor ontmoeting.

De maat van maximaal 5 meter wordt door alle woonblokken gerespecteerd, waarbij in overleg met de projectgroep van de gemeente is overeengekomen dat gerekend wordt vanaf de pergola. De pergola zal vastzitten aan de achtergevel van de woningen en zal worden mee-ontworpen met de woningen, zodat er sprake is van eenheid en conformiteit met het woningontwerp. De harde bestrating van privétuinen zal een maximale lengte van 5 meter hebben, gerekend vanaf de gevel van de woning, waardoor de groene kwaliteit behouden blijft.

#### Parkeervoorzieningen bevinden zich bij voorkeur op het perceel en zijn gebundeld

Vier (4) parkeerplekken ten behoeve van de tweekappers bevinden zich op eigen perceel inclusief oprit. De parkeervoorziening ten behoeve van de overige woningen, (21) zijn gebundelde parkeerplaatsen in het gemeenschappelijk gebied op het perceel locatie Wittenstein. Voor 4 parkeerplekken zou in de eerste

ontwerpschets buiten het perceel een oplossing gevonden moeten worden. Hiervoor kunnen de openbare parkeerplaatsen voor de tweekappers gebruikt worden.

**NB.** In het definitieve ontwerp is de parkeervoorziening die buiten het perceel moeten worden aangesproken, teruggebracht naar twee parkeerplaatsen. Deze worden voor de tweekappers. Zie hiervoor paragraaf 5.6.

#### Erfafscheidingen worden mee-ontworpen met de woningen, zijn laag en/of transparant

De erfafscheidingen zijn laag en groen, passend bij het groene binnenterrein. Door gebruik te maken van hoogteverschillen en groen wordt de privacy gewaarborgd van gemeenschappelijke naar privé.

#### Behoud bestaande bomen en versterk het groen op de locatie

De bestaande bomen zijn nauwkeurig in kaart gebracht en de positionering van de woonblokken is met uiterste zorg bepaald, waarbij verreweg de meeste bomen kunnen worden behouden. Zie paragraaf 5.2 (Vergroten groene kwaliteit) voor extra uitleg.

## 3.2 Standpunten vanuit de CPO-groep

Uit de groep zijn ook een aantal concrete wensen naar voren gekomen zoals:

- Een moes-/kruidentuin;
- Privacy in de privétuinen en veel ruimte voor ontmoeten, spelen en samen zijn in de gemeenschappelijke tuin;
- Het parkachtige gevoel die de omgeving met zich meebrengt behouden doormiddel van een organische groene tuin met veel groen en behoud van oorspronkelijk groen;
- Een plek creëren waar bewoners prettig kunnen wonen en samen zijn en waar de omwonenden als gast welkom zijn.

De CPO-groep heeft een moodboard met referentiebeelden gecreëerd (figuur 5) met de vier ontwikkeldkaders van de gemeente in het achter hoofd. Het moodboard heeft gediend als uitgangspunten voor het inrichtingsplan.





### 3.3 Ontwerpschets

Met alle uitgangspunten genoemd in het ontwikkel perspectief van de gemeente (genoemd in paragraaf 2.1 en 2.2) en de standpunten van de CPO-groep (genoemd in paragraaf 3.2) is de CPO-groep in overleg met de gemeente Deventer tot een stedenbouwkundig concept te komen. Deze ontwerpschets wordt in hoofdstuk 5 verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan.

In-/ uitgang CPO-terrein

Blauwe stippellijn,  
bebouwingen grens kavel

Bestaand fietsenhok wordt  
gezamenlijk fietsenhok

Parkeerplekken op eigen  
terrein

Pergola, onderdeel van de  
architectuur van de woningen

Waterhuishouding, wadi

Moestuin/kruidentuin met  
overdekt ontmoeten

Natuurlijke kinderspeelplek

Ontmoeten

Aansluiting op bestaande  
(olifanten-)paden

## 4. Buurtparticipatie

De CPO-groep heeft een traject van buurtparticipatie gestart. In dit hoofdstuk wordt de buurtparticipatie besproken, waarbij tevens aandacht is voor de aangedragen punten vanuit de omwonenden en welke keuzes er zijn gemaakt met betrekking tot deze punten.

### 4.1 Bijeenkomst buurtparticipatie

Op 21 juni 2023 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden. Deze avond is door de gemeente een terugblik gegeven over het hoe en waarom van het plan Wittenstein. Daarna heeft de CPO-groep de totstandkoming van het plan gepresenteerd, zoals het concept inrichtingsplan, het beoogde stedenbouwkundig plan en enkele sfeerimpressies.

IkWoonBetaalbaar heeft hun rol in het geheel verduidelijkt een aangegeven welke stappen genomen zijn en welke nog te nemen zijn; een globale planning is gepresenteerd.

Het plan werd positief ontvangen door het aanwezige publiek. Alle aanwezigen zijn daarna uitgenodigd om schriftelijke opmerkingen, wensen, ideeën en tips kenbaar te maken middels een uitgereikt raadplegend formulier. De omwonenden die niet aanwezig konden zijn bij deze bijeenkomst hebben de mogelijkheid gekregen om via e-mail hun feedback kenbaar te maken. Van in totaal een vijftal omwonenden is het raadplegend formulier ontvangen, dan wel een e-mail.

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de belangrijkste raadplegende punten opgesomd welke door de omwonenden zijn aangedragen, zowel tijdens de bijeenkomst dan wel achteraf via het raadplegend formulier of e-mail.



### Raadplegend formulier 21 juni 2023

#### CPO Deventer Bouwt Duurzaam met Deventer

Contactgegevens:

Achternaam:	_____	Achternaam:	_____
Voornamen (voluit):	_____	Voornamen (voluit):	_____
Telefoonnummer:	_____	Telefoonnummer:	_____
E-mailadres:	_____	E-mailadres:	_____
Adres:	_____	Adres:	_____
Postcode:	_____	Postcode:	_____
Plaats:	_____	Plaats:	_____

#### Heeft u tips of ideeën over het CPO plan?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Het raadplegend formulier dient uiterlijk woensdag 5 juli 2023 te worden gestuurd naar [info@ikwoonbetaalbaar.nl](mailto:info@ikwoonbetaalbaar.nl)

#### Ik/wij heb/hebben rekening gehouden met de volgende zaken:

- De verstrekte gegevens worden vertrouwelijk behandeld.

Figuur 7 - Uitgereikte raadplegend formulier

## 4.2 Aangedragen punten door omwonenden

Zoals gezegd was de algemene reactie op het concept-plan positief. Het behoud van het groen is een belangrijk punt voor de omwonenden. Er zijn tijdens de bijeenkomst nog een aantal punten voorbij gekomen welke extra zijn benadrukt door de omwonenden.

### Privacy

Het is voor alle omwonenden van groot belang dat hun privacy gewaarborgd is, maar met name bij de bewoners van de noordelijke gelegen woningen speelt dit thema (woningen aan de Havezatelaan).

### Passend in de wijk

Dit punt is iets smaakgevoeliger, maar verschillende omwonenden gaven aan dat zij platte daken niet noodzakelijkerwijs vonden passen in de rest van de wijk.

### Veiligheid spelende kinderen

Niet alleen de verkeersveiligheid speelt een rol. Ook de veiligheid voor spelende kinderen is van belang. Een aantal omwonenden gaven aan het onveilig te vinden als er een vijver gerealiseerd zou worden in het plan. Dit in verband met spelende jonge kinderen die (nog) niet (goed) kunnen zwemmen.

### Behoud van groen

Dit thema speelde bij alle omwonenden. Van belang is dat het groen zo veel als mogelijk behouden zal worden. Met name de groenstrook tussen locatie Wittenstein en de appartementenflat "De Kamp" en de perceelgrens met de aangrenzende noordelijke woningen.

### Aangedragen punten door direct aangrenzende burens

Tot slot is een afvaardiging van de CPO-groep op bezoek geweest bij één van de direct aangrenzende burens. Deze burens worden eigenlijk omringd door de locatie Wittenstein en konden niet aanwezig zijn tijdens de bijeenkomst. Zij hebben hun zorgen en opmerkingen kenbaar gemaakt onder het genot van een kop koffie en plak(ken) cake.

Tijdens dat gesprek zijn er een aantal specifieke punten naar voren gekomen, die feitelijk neerkomen op het volgende:

- Verzoek aan de CPO-groep om te onderzoeken of de beoogde in- en uitrit van de locatie Wittenstein geen extra overlast geeft en de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
- Verzoek om een aantal parkeerplekken, die rechtstreeks grenzen aan het perceel van deze burens, in het beoogde plan te laten vervallen in verband met overlast bij deze burens;
- Verzoek aan de CPO-groep om te onderzoeken of de beoogde plek voor de afvalcontainer elders op het terrein te plaatsen (bijvoorbeeld bij de reeds bestaande keerlus) in verband met overlast bij deze burens;
- Verzoek aan de CPO-groep om te onderzoeken of de bomen die reeds bij het beoogde in- en uitrit staan, kunnen worden behouden in verband met schaduw voor deze burens.

In de loop van 2024 zal een vervolgbijeenkomst worden georganiseerd om de omwonenden te informeren over het inrichtingsplan, de vervolgstappen en op welke wijze het advies en aandachtspunten zijn verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp.

## 4.3 Keuzes inzake de aangedragen punten

De CPO-groep heeft uiteraard kennisgenomen van alle aangedragen punten van omwonenden. De CPO-groep heeft, tevens in overleg met de projectgroep van de gemeente Deventer, de aangedragen punten zo veel mogelijk verwerkt in het plan. Dat zal in het volgende hoofdstuk duidelijk worden gemaakt door middel van schetsen en stedenbouwkundige ontwerpen, maar in deze paragraaf zullen de punten nog één voor één worden besproken. Waar af is gweken van de wensen van omwonenden zal de keuze van de CPO-groep onderbouwd worden.

### Privacy

De te bouwen woningen aan de noordkant van het perceel worden zo veel als mogelijk niet recht op de kavelgrens gepositioneerd, maar in een hoek zodat er rechtstreekse inkijk zo veel mogelijk beperkt wordt. Daarnaast wordt de afstand van 10 meter tussen de hoofdgebouwen en de kavelgrens gerespecteerd. De zone tussen de gebouwen en de kavelgrens wordt gebruikt als groene buffer, middels een moestuin en een pluktuin. De erfsgrens (aan de kant van locatie

Wittenstein) zal geformeerd worden door middel van bouwstaalmatten, begroeid met klimplanten om de privacy nog verder te waarborgen.

### Passend in de wijk

De CPO-groep heeft ervoor gekozen door te gaan met platte daken voor de nieuwe woningen. Het voordeel hiervan is dat het dak kan worden bedekt met sedum en zonnepanelen en bijdraagt aan het groene en duurzame karakter van de nieuwe locatie Wittenstein. Daarnaast is recent op steenworpafstand de nieuwe wijk in het Johannes Aupingkwartier gebouwd, waarin veel woningen zijn met platte daken.

### Veiligheid spelende kinderen

Er wordt geen vijver gerealiseerd op het perceel, maar wel wadi's in verband met het watermanagement. In overleg met de landschapsarchitect zullen de wadi's op zo'n wijze gerealiseerd worden dat het risico op onveilige situaties tot een minimum zal worden beperkt. Veiligheid heeft prioriteit. De diepte moet nog worden berekend: het streven is om de wadi's zo ondiep mogelijk te maken, zodat grondwater er niet permanent in blijft staan. Hierdoor zullen de wadi's het merendeel van de tijd droog staan.

### Behoud van groen

In het volgende hoofdstuk is te zien dat groen de boventoon voert in het inrichtingsplan. Het is de bedoeling van de CPO-groep om een parkachtige omgeving te realiseren, en daarbij zal zo veel mogelijk groen worden behouden. Dat geldt ook voor de struiken op de kavelgrens met het appartementengebouw.

### Aangedragen punten door direct aangrenzende burens

Het verplaatsen van de entree: de CPO-groep heeft ervoor gekozen om de entree niet te verplaatsen ten opzichte van de ontwerpschetsen. De veiligheid van de spelende kinderen in de insteek met keerlus heeft in de ogen van de CPO-groep prioriteit. Het heeft de voorkeur om de entree te realiseren aan de kant van de doorlopende straat Wittenstein. Overigens is in het verleden daar ook een ingang van de oude school geweest, alsmede de aanvoer van goederen.

Het laten vervallen van parkeerplekken: De CPO-groep heeft zoveel als mogelijk parkeerplekken laten vervallen direct aangrenzend aan desbetreffende burens. Echter is er vanuit de projectgroep van de gemeente kenbaar gemaakt dat de

parkeeropgave dient te worden behaald op het eigen perceel. Ondanks dat is het de CPO-groep gelukt om een groenstrook naast deze burens te behouden, zodat zij niet direct uit zullen kijken op geparkeerde auto's.

De plek voor afvalcontainers verplaatsen: de CPO-groep is van mening dat dezelfde argumenten gelden voor het verplaatsen van de afvalcontainers als voor het verplaatsen van de entree. Het is in de ogen van de CPO-groep niet gewenst om de afvalcontainers aan de kant van de insteek met keerlus te realiseren omwille van de veiligheid (in verband met de grote vrachtwagens die daar zouden moeten komen). Wel zullen de afvalcontainers zo ver mogelijk van het perceel van de burens worden geplaatst (met andere woorden: aan de andere kant van de entree en niet naast het perceel van de burens), om overlast zo veel mogelijk te beperken. Het behouden van de bomen bij de entree: omdat voor de CPO-groep ook een uitgangspunt is om het groen zoveel mogelijk te behouden, zullen de bomen bij de entree deels worden behouden.

## 5. Het stedenbouwkundig plan

Na de buurtparticipatie, verschillende werksessies met de projectgroep van de gemeente Deventer en de CPO-groep onderling, is de ontwerpschets vertaald naar een stedenbouwkundig ontwerp. Het ontwerp is parkachtig waar groen en ontmoeten samen komen. De essentie van het ontwerp wordt in dit hoofdstuk toegelicht aan de hand van de vier ontwikkelkaders.

### 5.1 Inrichtingsplan

Op de volgende pagina is het inrichtingsplan te vinden met legenda. Onderstaande afbeeldingen geven een 3D-beeld weer van het plan en een sfeerbeeld van de binnentuin. In bijlage 1 is het inrichtingsplan voor de leesbaarheid toegevoegd.



Afbeelding 3 – 3D-renders CPO-project



# LEGENDA

	Bebouwing		Hoge Lantaarnpaal
	Omliggende bebouwing		Lage Padverlichting
	Berging t.b.v. fietsen		Boom nieuw
	Overdekte ontmoetingsruimte		Boom bestaand
	Containers (ondergronds)		Haag
	Bestrating		Sierheesters
	Halfopen bestrating		Vruchtdragende heesters
	Halfverharding		Moestuin
	Bestrating door bewoner		Vaste planten border
	Valondergrond t.b.v. speelplaats		Wadi
	Schommel		Gazon
	Klauterboom		Maaipad
	Picknicktafel		Grondpeil in mm t.o.v. omliggend maaiveld
	Pergola		Erfgrens Prive-Openbaar
	Klimplanten op constructie		



## 5.2 Vergroten groene kwaliteit

Voor de gemeente Deventer is van belang dat de groene parkachtige omgeving behouden blijft, waarbij klimaatadaptatie en natuur-inclusief bouwen een prominente rol spelen. In deze paragraaf wordt toegelicht hoe de groene kwaliteit behouden en vergroot wordt.

In onderstaande tekening is de groenstructuurkaart weergegeven, waarbij in het stedenbouwkundig plan zo min mogelijk harde bestrating is aangebracht en waarbij het bestaande groen zo veel mogelijk behouden is gebleven. Bijlage 2 - groenstructuur kaart.



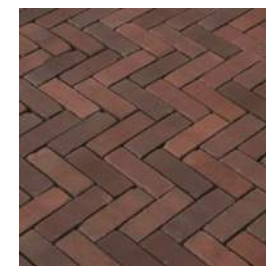
Afbeelding 5 - Groenstructuur kaart

### Bestrating

In het plan is de groene parkachtige omgeving in stand gehouden door dichte bestrating tot een minimum te beperken. Zo zijn de parkeerplaatsen voorzien van grastegels (halfopen bestrating) en zijn de paden in de gemeenschappelijke tuin voorzien van Achterhoeks padvast (half verharding). De ingang van het terrein voor gemotoriseerde voertuigen zijn voorzien van rood gebakken dikformaat stenen (dichte bestrating). De bestrating in de vorm van een terras in de privé tuin van bewoners is naar eigen wens van bewoners in te vullen. Bij het speelgedeelte en in de moestuin zullen houtsnipper gelegd worden. Bijlage 3 - verhardingskaart.



Afbeelding 8 - Verhardingskaart



Afbeelding 7 - rood gebakken dikformaat



Afbeelding 6 - Achterhoeks padvast



Afbeelding 9 - Grastegels



### Waterhuishouding

Wadi's, parkeerplaatsen met grastegels en de groene platte daken zorgen in tijden van droogte voor verkoeling en in tijden van (extreme) neerslag voor natuurlijke infiltratie van hemelwater in de bodem. Zie bijlage 4 - waterhuishoudingskaart.

De wadi's zijn onderling verbonden en wateren bij piekbelasting af op het naastgelegen park.

De exacte diepte van de wadi's wordt nog berekend aan de hand van de regels omtrent hemelwater afvoer.



Afbeelding 10 - Referentiebeeld wadi



Afbeelding 11 -  
Waterhuishoudingskaart

### Natuur inclusief groen

Het terrein wordt natuur-inclusief ingericht, zodat deze bijdragen aan de lokale biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving een impuls krijgt. Dit wordt gedaan door, naast insectenhuisjes, planten en struiken te plaatsen die insecten en vogels aantrekken:

- Bomen: *Betula pendula* (Ruwe Berk), *Quercus petraea* (wintereik) en *Tilia platyphyllos* (zomerlinde);
- Sierheesters: *Acer campestre* (Veldesdoorn), *Cornus mas* (Gele kornoelje), *Corylus avellana* (Hazelaar), *Ilex aquifolium* (Hulst), *Ligustrum vulgare* (Gewone liguster), *Prunus spinosa* (Sleedoorn) en *Rosa canina* (Hondsroos);
- Vruchtdragende heesters: *Ribes nigrum* (Zwarte bes), *Ribes rubrum* (Bosaalbes), *Ribes uva-crispa* (Kruisbes), *Rosa rubiginosa* (Egelantier) en *Rubus fruticosus* (Braam);
- Hagen: *Carpinus betulus* (Haagbeuk);



Afbeelding 12 - Sierheesters



Afbeelding 13 –  
Vruchtdragende heester



Afbeelding 14 - Hagen

- Klimplanten: Clematis vitalba (Bosrank) en Lonicera, periclymenum (Wilde kamperfoelie);
- Kruidenhoek: N1 Bijenmengsel - Vaste soorten;
- Vaste planten border: Lageschaar, 'Fleur dansante'.



Afbeelding 17 - Klimplanten



Afbeelding 16 - Kruidenhoek



Afbeelding 15 - Vaste planten border

### Energiezuinige woningen

Ingrepen zoals een groen dak met zonnepanelen, een natuurlijk ventilatiesysteem en goede isolatie in combinatie met een warmtepomp zorgen ervoor dat de nieuwe woningen een uitstekend energielabel krijgen. Hierbij wordt rekening gehouden met de BENG-norm.



Afbeelding 18 - Sedum en zonnepanelen

### Groen tot aan de gevel

De woningen krijgen een pergola die mee ontworpen wordt met de woningen. Tegen deze pergola worden planten aangegroeid die zorgen voor een groene uitstraling maar ook voor schaduw en verkoeling. Verder is de wens van de CPO-groep om in de volgende fase van het project samen met de architect te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor het verticaal groen laten groeien tegen de gevels.



Figuur 8 - schets sfeerimpressie groene gevels

### Elektrisch rijden

Bij de aanleg van de parkeerplaatsen zal rekening worden gehouden met de wens van toekomstige bewoners om elektrische auto's op te kunnen laden op het CPO-terrein.

## Bomenstructuur kaart

In het plan is zo veel mogelijk rekening gehouden met de bestaande bomen. Echter moeten er bomen gekapt worden in het stedenbouwkundig ontwerp. Deels ten behoeve van het plan en deels omdat bepaalde bomen in slecht conditie zijn. De bomenstructuurkaart is opgenomen in bijlage 5. In opdracht van de gemeente Deventer zijn de bomen op het perceel in kaart gebracht. Zie hiervoor het PDF-bestand en Excel-bestand van gemeente Deventer in bijlage 6 en 7.

Boom 45 – Wilde lijsterbes: wordt gekapt ten behoeve van het plan en omdat de conditie en de behoudswaardigheid slecht is.

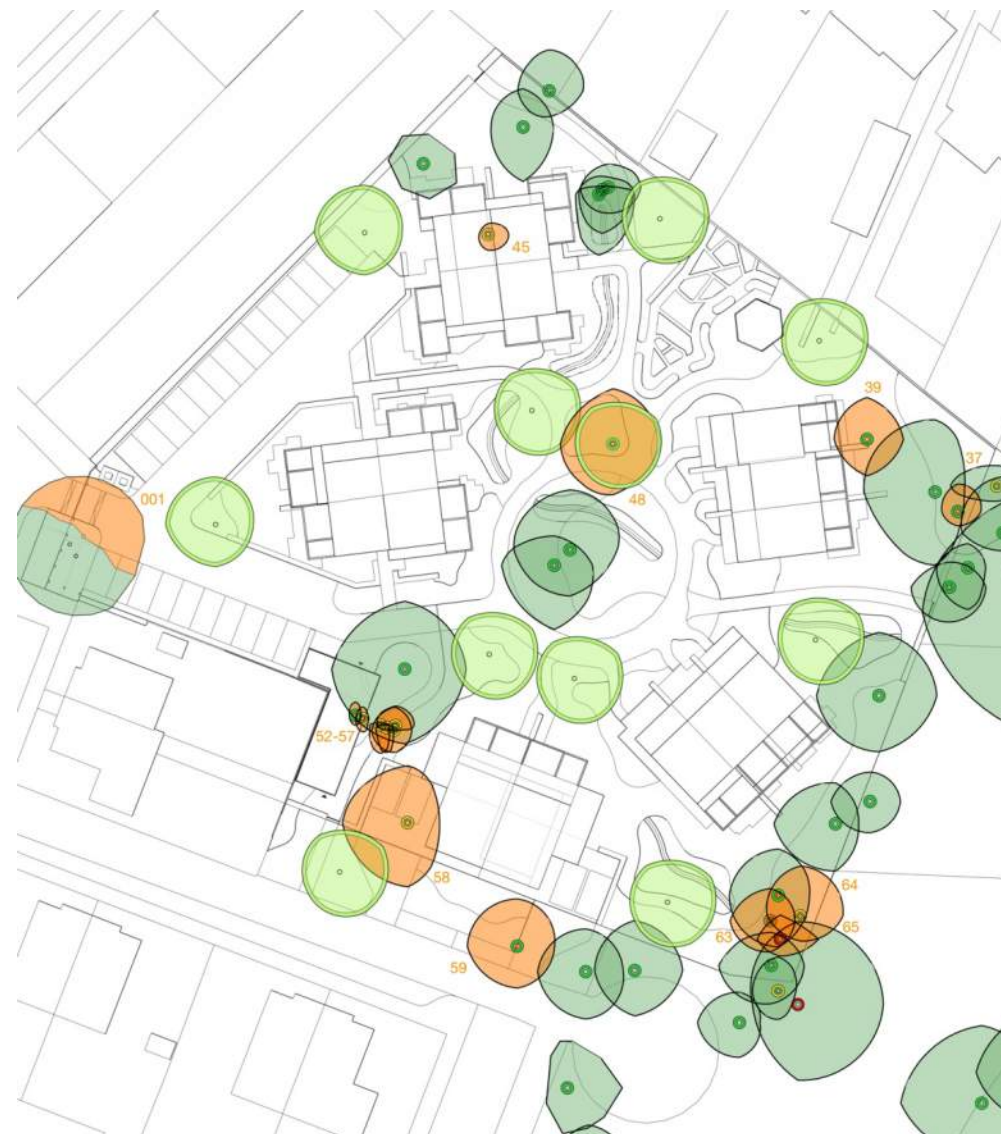
Bomen 37, 39 en 48 – Fijn sparren: deze bomen worden gekapt ten behoeve van het plan om de locatie open en licht te houden. Deze bomen worden gecompenseerd met loofbomen.

Boom 63 – Grauwe els: wordt gekapt omdat de conditie zeer slecht is en de behoudswaardigheid slecht is. Boom 64 – Ruwe berk: wordt gekapt omdat de conditie onvoldoende is en de behoudswaardigheid terughoudend is. Boom 65 – Zomereik, wordt gekapt omdat de conditie zeer slecht is en de behoudswaardigheid slecht is. Al deze drie bomen zullen gekapt worden ten behoeve van veiligheid.

Boom 52 tot 57 – 6x Californische cypres: worden gekapt omdat de conditie slecht tot onvoldoende is en de behoudswaardigheid terughoudend tot slecht is en ten behoeve van een fietspad naar de fietsenschuur.

Boom 58 – Noorse esdoorn cv.: wordt gekapt ten behoeve van het plan en omdat de conditie onvoldoende is en de behoudswaardigheid terughoudend is.

Boom 001 – Staat niet in de bomen inventarisatielijst gemaakt door de gemeente. Op die plek staan 3 bomen, waarvan één boom wordt gekapt om de ingang te kunnen realiseren. Ook zullen, door de kap van deze boom, de andere twee bomen bij de ingang van het terrein meer ruimte krijgen.



Bestaande bomen die behouden blijven  
Bestaande bomen die verwijderd worden  
Nieuwe bomen

Afbeelding 19 - Bomenstructuur kaart

### Nieuwe bomen ter compensatie

Op de bomenstructuurkaart zijn een aantal nieuw te planten bomen geplaatst die vlak bij de kavelgrenzen met gemeentegrond en/of privégrond van aangrenzende percelen staan. In deze gevallen zal de wettelijke minimumafstand van 2 meter tussen de boom en de erfgrans worden gerespecteerd. Daarbij zal in overleg met de eigenaars van de betreffende buurpercelen over de soort boom (bijvoorbeeld een kleine soort), zodat deze buren geen overlast zullen ondervinden van takken of bladeren op/boven hun erf.

### Kroonprojecties bomen

In het plan zijn alle woningen uit de kroonprojecties gehaald van de grote bestaande bomen, zodat de kans het grootst is dat die bomen behouden kunnen blijven. Er zullen BEA-onderzoeken worden uitgevoerd om te bepalen wat mogelijk is binnen de kroonprojecties (zoals paden), en of er aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. Om de bebouwing uit alle kroonprojecties te halen, is het noodzakelijk geweest om de tweekapper dichter naar de kavelgrens te schuiven. Dit houdt in dat op deze plek niet de minimale afstand van 5 meter tot de kavelgrens wordt gerespecteerd dit is in overleg met de projectgroep van de gemeente gedoogd ten behoeve van de bescherming van de grote eik.

Wel is er een risico bij de oprit van de rechter tweekapper die over gemeentegrond en door de kroonprojectie gaat van twee bomen (boom 59 en 60). Voor deze bomen zal een BEA worden uitgevoerd. In het beste geval kan de boom blijven staan en kan de oprit door de kroonprojectie heen lopen van boom 59 en 60. In het slechtste geval zal boom 59 gekapt moeten worden zodat boom 60 gespaard kan blijven en de oprit uit de kroonprojectie blijft van boom 60. Indien blijkt dat het kappen van één van die bomen noodzakelijk is, zal deze in het plan worden gecompenseerd.

*Afbeelding 20 - Referentiebeeld natuurinclusief bouwen*

*Bron: CPO Soesterhof Amersfoort*

### Natuurinclusief bouwen

Naast het natuurinclusief groen, waar gelet wordt op welke plantensoorten er zullen worden geplant in het plan, is in dit plan ook oog voor de dieren die leven rondom de te realiseren woningen. Zo zullen tegen/in de gevels vleermuiskasten geplaatst worden, en zullen broedgelegenheden worden gerealiseerd voor diverse vogelsoorten (denk aan: de huismus, merel, mees, etc.) zowel middels nestkasten als de aanleg van bomen en struiken. Daarnaast zullen insectenhôtels geplaatst worden, alsmede insecten minnende bloemen worden geplant. Door extensief te maaien en het creëren van bloemrijke "overhoekjes" (stukjes terrein die met rust gelaten worden, waardoor de natuur zijn gang kan gaan), geven we niet alleen ruimte aan insecten (en hopelijk ook bijen), maar ook aan de egels die in en rondom Wittenstein leven. Daarbij is het uitgangspunt dat het snoeien van struiken en bomen buiten het broedseizoen zal plaatsvinden.

Tot slot zal de inpassing van schaduwgevendende bomen verkoeling bieden tijdens hete zomers, en geven de groene daken, groene gevels, de toepassing van halfverharding en de groene speelplekken het groene karakter van het plan vorm.



### 5.3 Ontmoeten in het groen

Van oudsher is de schoollocatie een plek om te ontmoeten. Ook wordt het omliggende groen rondom de oude school gebruikt voor spelen, ontmoeten en het uitlaten van huisdieren. Bij de ontwikkeling van het plan heeft het ontmoeten in de gezamenlijke binnentuin, naast de functie wonen, een prominente rol gekregen.

Centraal in de gezamenlijke binnentuin komt een natuurspeeltuin, waarbij de wadi die zich midden in het plan bevindt een rol speelt. Deze speelplek zou voor inwoners van het terrein zijn, maar waar andere buurtbewoners te gast kunnen zijn. Door het creëren van speelplekken in combinatie met straatmeubilair (waaronder bankjes, picknicktafels en verlichting, etc.) wordt gezorgd voor aangename kleinschalige zitplekken in het groen. Op deze manier wordt er een plek gecreëerd waar buurtbewoners en inwoners van Wittenstein elkaar kunnen ontmoeten.



Afbeelding 21 - 3D-render binnentuin

In de gezamenlijke binnentuin bevindt zich ook een moes-/kruidentuin. In overleg kan dit een plek worden waar buurtbewoners samen komen met bewoners van het terrein om samen producten te verbouwen. Ook is dit voor kinderen een plek om te leren over groente, fruit en de natuur. Daarnaast bevindt zich bij de moestuin een overdekte ontmoetingsplek.



Afbeelding 23 - Ontmoeten in de natuurspeeltuin



Afbeelding 22 - Ontmoeten in de moestuin

## 5.4 Intieme binnenwereld

Een intieme binnenwereld is gecreëerd door de woningen rondom de gemeenschappelijke tuin te realiseren. De gemeenschappelijke tuin is hierdoor het middelpunt van het terrein en daardoor ontstaat het gevoel van een binnentuin. Ook is doormiddel van de overgangen, tussen openbaar naar gemeenschappelijk en van gemeenschappelijk naar privé, rekening gehouden met het creëren van een geborgen gevoel. Zie bijlage 8 voor de dwarsdoorsnedes.

### Openbaar naar gemeenschappelijk

Zoals beschreven in de voorgaande paragraaf heeft ontmoeten met de (buurt)bewoners een prominente rol in het plan. Echter moet het stedenbouwkundig ontwerp er ook voor zorgen dat gasten (ter fiets, voet en auto) zich ervan bewust zijn dat ze een (privé)terrein binnen komen waar mensen leven en wonen. Om dit te creëren wordt er bij de hoofdingangen voor gemotoriseerde voertuigen duidelijk aangegeven dat het om privéterrein gaat, en geen openbare weg.

Denk hierbij aan: zuilen met de projectnaam en informatieborden, drempels, overgang van andere kleur en type bestrating en eventueel een openstaande poort/hekwerk. Ook is de ingang versmalt naar één autobreedte om het zo visueel minder toegankelijk te maken. Het idee is om een soort oprit te realiseren, in plaats van een doorlopende straat. Op deze manieren wordt duidelijk aangegeven dat het om privéterrein gaat.



Bij de looppaden en fietspaden worden poortjes aangebracht. Zie hiervoor de afbeelding hiernaast, afbeelding 23 voor een referentiebeeld.

Afbeelding 24 - Referentiebeeld hekwerk openbaar naar gemeenschappelijk

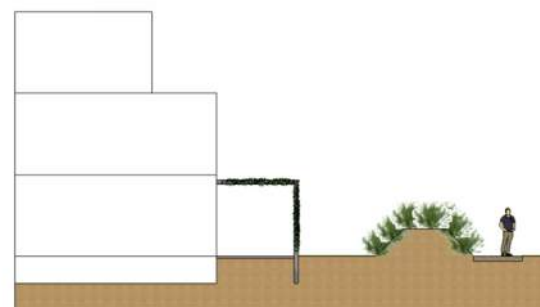
Om de grenzen van het terrein (openbaar naar gemeenschappelijk) aan te geven wordt er zo veel mogelijk gebruik gemaakt van de elementen die nu ook de grens aangeven, zoals bestaande struiken, hagen en bomen. Verder worden er heesters gebruikt om de overgang van openbaar naar gezamenlijk aan te geven.



Afbeelding 25 - Render openbaar naar gemeenschappelijk

### Openbaar naar privé

De tuinen van de twee rijwoningen aan de oost kant van het terrein bevinden zich dicht bij het openbaar groen. Op deze grens tussen privé en openbaar bevinden zich bestaande bomen. Tussen de bomen door worden kleine hoogteverschillen aanbracht van 40 tot 60 cm waarop heesters kunnen groeien. Deze verhoging zou ervoor zorgen dat ook in de winter er een overgang is tussen openbaar en privé.



Figuur 9 – Schets dwarsdoorsnede openbaar naar privé

### Gemeenschappelijk naar privé

Om de overgang van gemeenschappelijk naar privé op een subtiele manier vorm te geven, zodat het in het stedenbouwkundig ontwerp past, zal voor de erfafscheidingen gebruik worden gemaakt van plantenborders en hagen. De erfafscheiding van de privétuinen wordt daarmee groen, waardoor de privacy van de bewoners wordt gewaarborgd en dit in verbinding staat met de gemeenschappelijke ruimte. De vaste plantenborders vormen zich organisch rondom de gemeenschappelijke tuin. Op deze manier is de overgang van de binnentuin naar het privé-gedeelte overal hetzelfde. Zie voor referentiebeelden afbeeldingen 24 en 25.

### De privé kavelgrenzen

De privé kavelgrenzen zijn weergegeven in bijlage 1 (Stedenbouwkundig ontwerp). De privé kavelgrenzen bevinden zich rond de woningen. Om het inmeten van de kavelgrenzen mogelijk te maken is ervoor gekozen dat de grenzen de contouren van de tuin volgen (waar mogelijk) en anders rechte lijnen zijn. De privétuinen zijn vanaf het einde van de pergola maximaal 5 meter diep, waarbij de harde bestrating van de individuele woningen in de tuin maximaal 5 meter diep is, gerekend vanaf de achtergevel van de woning. Dit om het groene parkachtige karakter van de locatie te behouden.



Afbeelding 26 – Referentiebeeld vaste plantenborder

### Intieme ontmoetingsplekken

Verspreid over het terrein worden tevens ontmoetingsplekken gerealiseerd in de meer intieme, beschutte plekken. Op die manier kunnen bewoners ook het groen en de rust opzoeken.

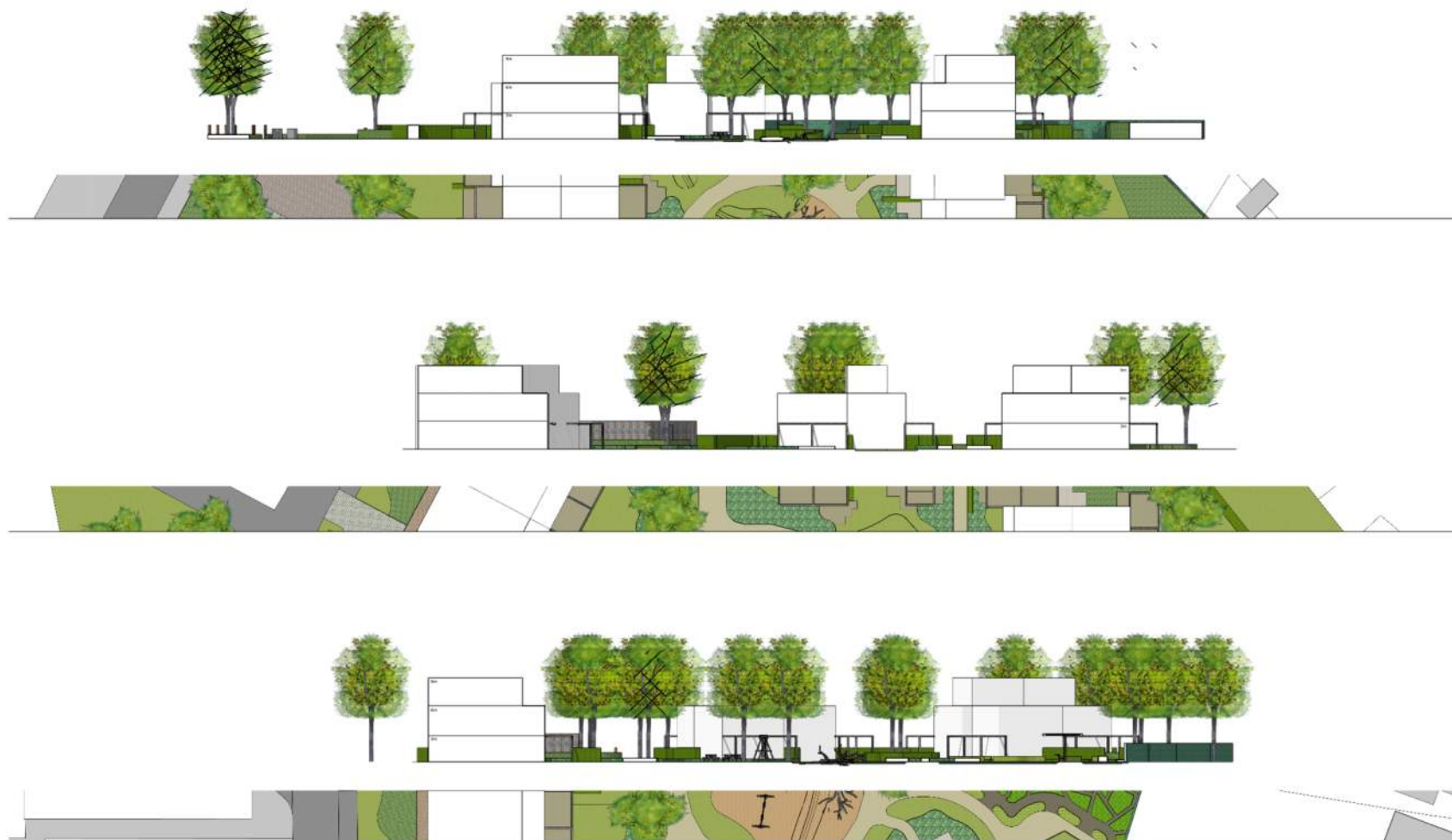
### Noordzijde terrein

Aan de noordzijde van het terrein op de grens van de bestaande schuttingen wordt eenheid creëren door tegen deze schuttingen betonstaal matten te plaatsen en deze te laten begroeien.



Afbeelding 27 - Referentiebeeld vaste plantenborder

## Dwarsdoorsnedes



Figuur 10 - Dwarsdoorsnedes



## 5.5 Verbinden met de omgeving

Locatie Wittenstein ligt middenin een bestaande woonwijk. Het is daarom van belang dat het terrein aansluit op de bestaande omgeving.

### Olifantenpaden

In de huidige situatie (nu de schoolgebouwen er nog staan), zijn er een aantal olifantenpaden ontstaan om van en naar het terrein te lopen. Waarschijnlijk worden deze paden gebruikt door buurtbewoners die een stuk afsnijden om van de ene kant van de wijk naar de andere kant te komen. Deze olifantenpaden zullen worden omarmd in het stedenbouwkundig plan. De paden zullen worden gebruikt als in- en uitgangen van het terrein voor wandelverkeer, en tevens de connectie zijn tussen locatie Wittenstein en de omgeving. Ook buurtbewoners kunnen nog gebruik blijven maken van deze paden. Deze paden die aansluiten op groen worden gerealiseerd in gemaaid gras. In afbeelding 26 zijn de wandelpaden aangegeven met een oranje pijl.

### Officiële in- en uitgangen

Zoals in hoofdstuk 3.1 aangegeven, zal de officiële in- en uitrit tot het terrein aan de westkant liggen (in de afbeelding aangegeven met de roze pijl). Dit is de ingang voor gemotoriseerde voertuigen (zoals auto's van bewoners, bezoek, bestelbussen, afvalverwerking, etc.). De entree is gelegen direct aan de doorgaande weg Wittenstein, voor een goede bereikbaarheid en waarborging van de veiligheid van de wijk.

Daarnaast is er nog een extra in- en uitgang voor fietsverkeer van de bewoners en bezoekers van het terrein; deze is aangegeven met de blauwe pijl. Deze route brengt het fietsverkeer rechtstreeks bij de bestaande en de nog te realiseren uitbreiding van de gemeenschappelijke fietsenberging.

Wandelpad aansluitend op bestaande olifantenpaadjes

Fiets aansluiting op de openbare weg

Hoofdentree gemotoriseerd verkeer



Afbeelding 28 – Kaart verbinden met omgeving

## 5.6 Praktische zaken

Naast het puur stedenbouwkundig ontwerp, is het uiteraard ook van belang een aantal praktische zaken aan de orde te stellen.

### Gezamenlijke fietsenstalling

Bij de individuele woningen worden geen (opberg-)schuren gerealiseerd. Dit draagt bij aan het open en groene karakter van het terrein. Dit houdt in dat er wél een oplossing dient te worden gevonden voor het veilig opbergen van (elektrische) (bak-)fietsen. Op het huidige schoolterrein is reeds een berging aanwezig, naast de toekomstige twee-onder-één-kappers. Deze berging zal als een gemeenschappelijke fietsenberging fungeren, zodat de bewoners veilig hun fietsen kunnen stallen.

Wel moet de huidige berging worden uitgebreid, omdat deze onvoldoende ruimte biedt aan de huishoudens van de 14 woningen die daar gebruik van zullen maken (de twee-onder-één-kappers zullen een eigen berging hebben in de vorm van een garage).

### Parkeren

De wens van de gemeente is dat de parkeervoorzieningen zich bij voorkeur op het perceel bevinden. De parkeernorm van de gemeente is (Bron: "Nota Parkeernormen Deventer 2013, auto en fiets", 2 oktober 2013):

- Koop, twee-onder-één-kap 2 stuks;
- Koop, tussen/hoek 1,8 stuks.

In totaal zijn er twee twee-onder-één-kap woningen dus conform de norm zouden voor deze woningen vier (2x2) parkeerplaatsen nodig zijn. Voor de overige 14 woningen geldt de norm van 1,8. Voor deze woningen zouden dus (1,8x14) 25,2 parkeerplaatsen nodig zijn. In totaal zouden er dus 29,2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd conform de norm.

Op het gehele terrein bevinden zich 28 parkeerplekken waarvan vier parkeerplekken zich bevinden op het terrein van de twee-onder-één-kap woning. De 24 parkeerplekken bij de ingang bevinden zich geclusterd aan de rand van de ingang van het terrein.

Momenteel bevindt zich voor de getekende twee-onder-één-kap woningen elf parkeerplekken op gemeentelijke grond. Dit stuk grond is conform het Ontwikkelperspectief mee-ontworpen in de herontwikkeling. Zie hiervoor pagina 15 van het Ontwikkelperspectief Locatie Wittenstein, gemeente Deventer, juni 2021

Een deel van parkeerplekken zou komen te vervallen voor het creëren van twee opritten naar de tweekappers. Van de overgebleven twee parkeerplekken worden langspaarplekken gemaakt om te voorkomen dat koplampen van auto's rechtstreeks naar binnen schijnen bij deze woningen, en het maximaliseren van het groen. Een parkeeronderzoek naar de parkeerdrukke moet uitwijzen of de twee langspaarplekken voldoende zullen zijn voor de parkeerdrukke in en rondom Wittenstein.

In het gehele plan bevinden zich derhalve 30 parkeerplaatsen en wordt hiermee voldaan aan de parkeernorm voor de toekomstige 16 woningen in het project.

Ter hoogte van de getekende ingang van het CPO-terrein bevindt zich momenteel een langspaarplek. Deze zal komen te vervallen ten behoeve van de in- en uitrit tot het terrein.



Afbeelding 29 - 3D-render van parkeerplaats

### Beheer van de grond

De gemeenschappelijke ruimte zal eigendom zijn van alle eigenaren van het terrein. Of dit wordt geregeld via een Vereniging van Eigenaars of via mandelige percelen zal in overleg en op advies van de notaris op een later moment worden besloten. Voor deze paragraaf wordt daarom "het collectief" als aanduiding voor de gemeenschappelijke eigenaren gehanteerd.

De gemeenschappelijke ruimte zal worden onderhouden door het collectief. De eigenaren zullen in onderling overleg er zorg voor dragen dat er budget en een onderhoudsplan aanwezig is. Er zullen bij de erfafscheiding aan de zuidkant en het zuidoosten om de drie tot vijf meter (lage) paaltjes worden geplaatst om de scheiding tussen gemeentegrond en locatie Wittenstein aan te geven. Ook ten behoeve van het onderhoud. Indien er beplanten vanuit CPO-grond groeit over de erfgrans, is de CPO-groep voornemens om in overleg met de gemeente het onderhoud van deze planten bij de CPO-groep onder te brengen.

In beginsel zal het onderhoud van de privétuin voor rekening komen van de individuele eigenaar van het betreffende perceel. Echter, indien de erfafscheiding tussen de privétuin en de gemeenschappelijke ruimte onderdeel is van het gemeenschappelijke groen, zal het onderhoud van die erfafscheiding worden uitgevoerd door het collectief. Op deze manier wordt continuïteit van het gemeenschappelijk groen, en het parkachtige karakter van het terrein gewaarborgd.

### Verlichting

In het plan zal verlichting op zonne-energie worden aangebracht. Bij de autoparkeerplaatsen en bij de ingang fietsenhok wordt grote verlichting geplaatst. In de binnentuin komt langs de paden lage verlichting.



Afbeelding 31 - Lage verlichting op zonne-energie



Afbeelding 30 - Hoge verlichting op zonne-energie

### Afvalverwerking

De wens bestaat om de afvalverwerking middels ondergrondse containers te realiseren. Dit, zodat het niet noodzakelijk is dat iedere woning een verscheidenheid aan afvalcontainers bij het huis moet plaatsen (wat het groene parkachtige karakter van locatie Wittenstein teniet zou doen). De precieze invulling dient in overleg met Circulus Berkel afgestemd te worden. Van belang is dat de afvalcontainers bij de ingang zullen worden geplaatst, maar de hinder voor de direct aangrenzende burens wordt geminimaliseerd.

### Aansluitingen nutsvoorzieningen

Iedere woning zal individueel aangesloten worden op de nutsvoorzieningen. Er zal geen gebruik worden gemaakt van gemeenschappelijke aansluitingen.

### Bereikbaarheid woningen

Een deel van het pad in de gemeenschappelijke binnentuin is iets verbreed, zodat er een auto naar de driespanners kan rijden indien dit noodzakelijk is (bijv. ambulance, brandweer of bij verhuizingen).

## 6. Bebouwing

In hoofdstuk 5.2 is opgenomen dat er energiezuinige woningen komen te staan op het CPO-terrein. Deze woningen variëren in type en grootte om verschillende doelgroepen aan te trekken om een gemêleerde groep bewoners te krijgen.

### 6.1 Doelgroepen

In het ontwerp worden diverse woningen en bouwblokken gerealiseerd om een breed scala aan doelgroepen aan te trekken in de wijk. Twee-onder-één-kappers, en rijwoningen bieden huisvesting voor gezinnen.

Diverse, betaalbaardere kwadrantwoningen worden gerealiseerd ten behoeve van de doelgroepen jongeren en starters, of ouderen die kleiner willen wonen. Zie tabel 1 voor de type woningen en de grootte.

Blok	Woningtype	GBO	Bouwlagen
<u>Blok 1</u>			
Bouwnummer 1	Twee-onder-één-kap woning	217 m <sup>2</sup>	Twee bouwlagen met setback
Bouwnummer 2	Twee-onder-één-kap woning	217 m <sup>2</sup>	Twee bouwlagen met setback
<u>Blok 2</u>			
Bouwnummer 3	Rijwoning / hoekwoning	140 m <sup>2</sup>	Twee bouwlagen met setback
Bouwnummer 4	Rijwoning / tussenwoning	134 m <sup>2</sup>	Twee bouwlagen met setback
Bouwnummer 5	Rijwoning / hoekwoning	125 m <sup>2</sup>	Twee bouwlagen met setback
<u>Blok 3</u>			
Bouwnummer 6	Rijwoning / hoekwoning	134 m <sup>2</sup>	Twee bouwlagen met setback
Bouwnummer 7	Rijwoning / tussenwoning	134 m <sup>2</sup>	Twee bouwlagen met setback
Bouwnummer 8	Rijwoning / hoekwoning	134 m <sup>2</sup>	Twee bouwlagen met setback
<u>Blok 4</u>			
Bouwnummer 9	Kwadrantwoning	67 m <sup>2</sup>	Twee bouwlagen
Bouwnummer 10	Kwadrantwoning	94 m <sup>2</sup>	Twee bouwlagen met setback
Bouwnummer 11	Kwadrantwoning	87 m <sup>2</sup>	Twee bouwlagen met setback
Bouwnummer 12	Kwadrantwoning	74 m <sup>2</sup>	Twee bouwlagen
<u>Blok 5</u>			
Bouwnummer 13	Kwadrantwoning	74 m <sup>2</sup>	Twee bouwlagen
Bouwnummer 14	Kwadrantwoning	67 m <sup>2</sup>	Twee bouwlagen
Bouwnummer 15	Kwadrantwoning	94 m <sup>2</sup>	Twee bouwlagen met setback
Bouwnummer 16	Kwadrantwoning	87 m <sup>2</sup>	Twee bouwlagen met setback

Tabel 1 - Type woningen en grootte

### 6.2 Referentiebeelden woningen

Het plan bestaat uit woningen met platte daken waarbij men kan kiezen tussen tweelaagse woningen en tweelaags met set back. Voor de gevelbekleding wordt gebruik gemaakt van steen in combinatie met houten details. Tot slot is het uitgangspunt dat de pergola wordt mee-ontworpen met de woning en wordt voorzien van beplanting. In de volgende fase van het CPO-project wordt verder vormgegeven aan de woningen. Zie onderstaande woningen voor referentiebeelden:



Afbeelding 32 - Referentie woningen. Bron: Parkwoningen Bennebroek



Afbeelding 33 - Referentie woningen. Bron: Parkwoningen 'De Heerlijkheid'



Afbeelding 35 - Referentie woningen. Bron: Kopskwartier Nijmegen



Afbeelding 34 - Referentie woningen. Bron: Parkbuurt Hoogvliet

Stedenbouwkundigplan CPO-project  
Wittenstein is opgesteld door de toekomstige  
bewoners in samenwerking met  
IkWoonBetaalbaar en de Gemeente Deventer.