



Ontwikkelperspectief Locatie Wittenstein

juni 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	
1.2 Beoogd maatschappelijk effect	
1.3 Uitdaging	
1.4 Leeswijzer	
2. Huidige situatie	4
2.1 Ruimtelijke analyse	
2.2 Kwaliteiten van de locatie	
2.3 Bereikbaarheid & voorzieningen	5
3. Beleidsopgaven	7
3.1 Omgevingsvisie	
3.2 Woonvisie Deventer	9
3.3 Welstandsnota	
4. Ontwikkelkaders	11
4.1 Ambities voor de locatie	11
4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	12
4.3 Beeldkwaliteit	13
4.4 Sfeerbeelden & referenties	
4.5 Ruimtelijke ordening	15
4.6 Verkeer & parkeren	
4.7 Fysieke duurzaamheid	16
4.8 Ecologie en groen	17
4.9 Archeologie	18
4.10 Inrichting openbare ruimte & beheer	
5. CPO-proces	19
5.1 het CPO-proces	
5.2 Wat wordt verwacht van de CPO-groep?	
5.3 Rol van de gemeente	
5.3 Wijze van samenwerking	

Auteurs:

Jip ten Barge
Arnoud van Sisseren

Programmamanager:

Marco Odding

Projectteam:

Bert Landeweerd
Berrin Kocak-Gulersen
Marion Savenije
Bart-Jan Hiele
Jorien van de Maat
Kitty Schoorlemmer

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Deventer heeft de ambitie om ruimte te bieden voor zelfbouw. In de Woonvisie 2018 is deze ambitie vastgelegd en opgenomen dat tenminste 15% van de nieuwbouwopgave voor '(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap' wordt bestemd. De voormalige schoollocatie Wittenstein wordt zowel qua omvang als ligging in de nabijheid van voorzieningen geschikt geacht voor CPO.

In 2020 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor Wittenstein. Vervolgens zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en heeft participatie met de buurt plaatsgevonden. De ambities en randvoorwaarden zoals beschreven in dit ontwikkelperspectief zijn mede bepaald op basis van input en wensen van omwonenden. Tot slot is specifiek voor deze locatie de belangstelling voor CPO gepeild. De volgende stap is het vaststellen van het ontwikkelperspectief. Het ontwikkelperspectief bevat de ambities en kaders waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden.

1.2 Beoogd maatschappelijk effect

Het doel voor de ontwikkeling is tweeledig. Enerzijds heeft de schoollocatie haar oorspronkelijke functie verloren waardoor herontwikkeling voor de hand ligt. Wittenstein kenmerkt zich als een groen parkachtig gebied. Een herontwikkeling en transformatie naar wonen houdt nadrukkelijk rekening met deze kwaliteiten en sluit qua volume aan bij de kleinschalige woonbebouwing in de directe omgeving.

Anderzijds streeft de gemeente naar woningbouwontwikkeling in de vorm van CPO. Het doel is Wittenstein in eerste instantie voor deze vorm van woningbouw in ontwikkeling en verkoop te brengen.

1.3 Uitdaging

Bij CPO is sprake van een specifieke doelgroep en een specifiek ontwikkelproces. In dat kader heeft de gemeente de belangstelling voor CPO Wittenstein geïnventariseerd. Vervolgens hebben gesprekken plaatsgevonden met een aantal van deze groepen. De opbrengst uit deze gesprekken is waar mogelijk als input gebruikt bij het opstellen van dit ontwikkelperspectief. De uitdaging is om na vaststelling van het ontwikkelperspectief te komen tot een samenwerking met een CPO-groep.

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven. Daarna wordt in hoofdstuk 3 de gemeentelijke beleidskaders waarbinnen de ontwikkeling plaats zal vinden benoemd, zoals de Omgevingsvisie, de Woonvisie en de Welstandsnota. Hoofdstuk 4 beschrijft de inhoudelijke randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkeling tot stand komt. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 het voorgenomen CPO-proces op hoofdlijnen beschreven.

2. Huidige situatie

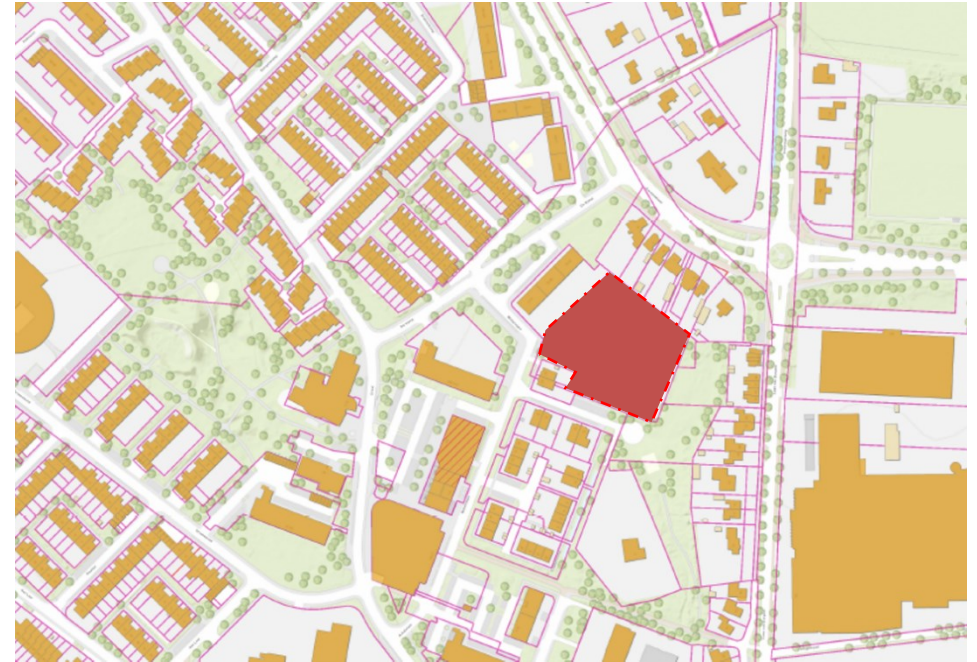
2.1 Ruimtelijke analyse plangebied

Wittenstein betreft een relatief kleine ontwikkellocatie in de wijk Borgele op een voormalige schoollocatie. De locatie ligt in een door groen gedomineerd gebied. Deze bestaat uit groene achtertuinen, een groene wadi en een parkachtige omgeving. Wittenstein sluit aan op een recent gerealiseerd nieuwbouwplan achter het wijkcentrum van Borgele, een portiekflat aan De Kamp en de lintbebouwing aan de laan van Borgele en de Havezatelaan.

De omvang van de locatie bedraagt circa 6300 m² en grenst grotendeels aan “achterkant” situaties. Enkel aan de zijde van Wittenstein is sprake van een formele entree. De omgeving van het wijkcentrum is zeer stenig en vormt een contrast met het groene en rustige karakter van het plangebied.



Afbeelding Luchtfoto plangebied



Topografische kaart plangebied en omgeving

2.2 Kwaliteiten van de locatie

De locatie heeft een aantal specifieke kwaliteiten die hieronder kort benoemd worden. Deze kwaliteiten zijn zowel door de gemeente als door omwonenden benoemt als waardevol en dienen liefst (versterkt) terug te komen in de planontwikkeling:

- ligging in nabijheid van voorzieningen;
- zeer groene locatie door aanwezige bomen en beplanting;
- rustige plek verscholen achter (lint)bebouwing;
- echt een groene parkachtige omgeving met informele wandelpaden;
- speelruimte in de nabijheid van de locatie voor de buurt.

2.3 Bereikbaarheid & voorzieningen

De ontsluiting van de locatie vindt plaats aan Wittenstein. In de bocht van Wittenstein, naast nummer 26, bevindt zich een toegangshek tot het schoolplein. Vanaf het doodlopende straatje (eveneens Wittenstein genaamd) dat van west naar oost loopt, is de locatie eveneens toegankelijk.

Woningaanbod in de wijk

Kenmerken van de bevolking en de woningvoorraad wijk Borgele:

- Relatief veel ouderen en alleenwonenden, minder gezinnen;
- Veel gestapelde bouw;
- Lage WOZ;
- Hoog percentage corporatiebezit (ca 60%), daarvan ruim 80% gestapeld.
- Nagenoeg geen particuliere huur.

Bereikbaarheid

Wittenstein ligt nabij de Laan van Borgele en de Havezatelaan. Ook is in de directe nabijheid een lijnbus-voorziening aanwezig. Tot slot sluit de locatie aan op een aantal fiets- en wandelpaden.

Voorzieningen

Het Wijkwinkelcentrum met een aanbod van diverse winkels voor dagelijkse boodschappen bevindt zich op loopafstand. Bovendien zijn diverse school- en zorgvoorzieningen aanwezig in de wijk.

Groen

De robuuste parkachtige groenstructuur kenmerkt zich in het bijzonder ten opzichte van de directe omgeving. Deze structuur is echter onderdeel van een grote belangrijke groenstructuur door de gehele wijk.





3. Beleidsopgaven

3.1 Omgevingsvisie Deventer 2019

De gemeente Deventer heeft in december 2019 de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de ambities en beleidsdoelen van de gemeente voor de fysieke leefomgeving vastgelegd. De Omgevingsvisie is te vinden op de website www.deventer.nl/omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie is Wittenstein gelegen in de zogenaamde naoorlogse wijken.

De gewenste ontwikkelingsrichting voor dit deel van de stad is overgenomen uit de Omgevingsvisie. In onderstaande tabel is deze samengevat met daaronder de relevante passages voor de locatie Wittenstein.

Ambities voor de rustige woonwijken		Ontwikkelingsrichting functies	
Méer dan historisch stadsfront aan de Lissal	Méer cultureel-historische gelaagdheid	Méer 'Deventer stoepbaarheid'	Méer (zichtbare) economische vernieuwing en innovatie
Méer wisselwerking tussen gebied en stad	Kwaliteitsimpuls op de Deventer schaal	De karakter van Deventer benutten	Méer samenwerken tussen Deventer
Wandervriend ondernemen	Ongededeelde samenwerking	Veilig en gezond leven	Duurzame toekomst
Rustig wonen	Wijk- Buurtcentrum	Stedelijke groengebieden	Sportvoorzieningen

	Deze ambitie heeft in deze legenda-eenheid prioriteit		Tendens: Toename van deze functie mogelijk
	Deze ambitie heeft een specifieke uitwerking in deze legenda-eenheid		Tendens: Toename van deze functie onder voorwaarden
	Deze ambitie heeft geen specifieke uitwerking in deze legenda-eenheid		Tendens: Hergebruik en transformatie van bestaand vastgoed
	Uitzondering Gezondheidspark Rielerenk: onder voorwaarden is hier een toename maatschappelijke functie mogelijk		Deze functie in principe niet toegestaan

Tabel Omgevingsvisie Deventer 2019

Meer cultuurhistorische gelaagdheid

Bij nieuwe ontwikkelingen respecteren we de aanwezige cultuurhistorie. Vooral in de delen die kort na de oorlog zijn gebouwd, structureert het groen de openbare ruimte. Met name Zandweerd, Keizerslanden en Borgele hebben een rationele en repeterende bebouwingsstructuur.



Uitsnede kaart Omgevingsvisie Deventer 2019

Kwaliteitsimpuls op Deventer schaal

In het bereikbaarheidsconclaaf hebben we als doel gesteld om de capaciteit van het Hanzetracé te vergroten en het comfort en de veiligheid voor fietsers te verbeteren. Het weggedeelte met daarin de kruispunten Raalterweg, -Van Oldenielstraat en Hoge Hondstraat-Van Oldenielstraat is het laatste onderdeel van de opwaardering van het Hanzetracé. De omvorming van traditioneel lijnbusvervoer naar meer 'vervoer op maat' is in volle gang. Voor woonwijken aan de rand van de stad betekent dit het handhaven van enkele snelle verbindingen naar de binnenstad/het station en het buitengebied. Tegelijkertijd vervallen de minder aantrekkelijke, ontsluitende lijnen binnen de wijken. Vanwege de grotere afstand naar bushaltes wordt de fiets belangrijker. Mindermobile mensen zullen een groter beroep doen op andere vervoersconcepten, zoals de deelauto, de deeltaxi en de e-bike of aangepast vervoer. Een goed functionerend en veilig hoofdfietsrouten netwerk maakt het aantrekkelijk om de auto te laten staan.

De kracht van Deventer benutten

Door de vergrijzing en ontwikkelingen in de zorg, zoals minder ruimte in verzorgingshuizen doen bewoners een steeds groter beroep op elkaar om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. We hebben hierin geen actieve rol, maar stimuleren het onderlinge contact, bijvoorbeeld met aantrekkelijke plekken en aanleidingen om elkaar in de openbare ruimte te ontmoeten. Dit vinden we vooral belangrijk in wijken met een sterke vergrijzing, waarbij bewoners relatief veel tijd in de buitenlucht besteden. Om het alledaagse gebruik van de openbare ruimte te bevorderen zorgen we voor voldoende kwaliteit: schoon, heel en veilig. Wij zorgen voor een basisniveau en bewoners, organisatie en ondernemers die dat willen, kunnen op onderdelen die ze belangrijk vinden een 'plus' realiseren. Bijvoorbeeld met activiteiten in de wijk, de exploitatie van buurtvoorzieningen, het voorzien in (gedeeld) vervoer en het bieden van hulp bij zorg en welzijn. Via het wijkmanagement en wijkteams bieden we ondersteuning door mee te denken en te verbinden. We streven naar meerwaarde op gebieden zoals sociale veiligheid, beweging/gezondheid, participatie, beheer van de openbare ruimte en economie. Daarnaast stimuleren we dat bewoners uit verschillende generaties en met verschillende achtergronden elkaar ontmoeten. Dat doen we door voorzieningen en publieksfuncties zoveel mogelijk te concentreren.

Ongedeelde samenleving

We sturen bij nieuwe ontwikkelingen op een grotere variatie in woningtypes en marktsegmenten, met name in de wijken met een relatief gelijkvormige woningvoorraad en bevolkingssamenstelling. Er zijn geslaagde voorbeelden in onder meer het centrum van Borgele, de Rivierenwijk en het Landsherenkwartier. Daar zijn door nieuwbouw meer grondgebonden woningen gekomen. Het voormalige Aupingterrein biedt kansen om de diversiteit in de bevolkingssamenstelling te vergroten. Bij elke nieuwe ontwikkeling kijken we hoe we een wijk het beste kunnen versterken en hoe bijgedragen kan worden aan een betere spreiding van betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen. Soms is dat door het toevoegen van 'duurdere woningen' en in andere gevallen juist door sociale woningbouw. Mensen blijven langer zelfstandig wonen en ontvangen daar zorg. Dit vraagt om een passend woningbestand met levensloopbestendige woningen. Als die te beperkt beschikbaar zijn, dragen we uit dat we een groter aanbod belangrijk vinden. Dat zal er vooral komen door bestaande woningen aan te passen. Het initiatief hiervoor ligt bij individuele bewoners en bij woningcorporaties. Als

ruimtelijke aanpassingen nodig zijn, zoals het vergroten van woningen, werken we daar waar mogelijk aan mee.

Veilig en gezond leven

De rust en functiescheiding in de naoorlogse wijken willen we handhaven zo nodig met strengere gezondheidsbepalingen. Een hoogwaardige, gezonde en veilige leefomgeving staat centraal. Voor functiemenging zien we in principe alleen ruimte in de wijk- en buurtcentra. We koesteren het vele groen en willen het waar mogelijk versterken. Het geeft de wijken een eigen gezicht en draagt bij aan de klimaatbestendigheid. Bovendien biedt groen een aantrekkelijk omgeving om te sporten en bewegen en elkaar te ontmoeten. We zien het groen als proeftuin om te experimenteren met een breder gebruik: groen als bron voor voedsel en gezondheid, als speel- en ontdekgroen, om hittestress tegen te gaan en regenwater te kunnen bergen. Als we projecten uitvoeren, nemen we dit als uitgangspunten mee.

Duurzaam ontwikkelen

De keuze voor geleidelijke wijk- en buurtvernieuwing betekent dat we permanent werken aan het toekomst klaar maken van woningen: ze moeten energie-, klimaat- en levensloopbestendig worden. Wijken worden ook duurzamer door vrijkomende gebouwen een nieuwe bestemming te geven en door te zorgen dat de openbare ruimte duurzamer wordt. Bijvoorbeeld door te zorgen dat regenwater in de bodem kan infiltreren en door riolering en waterlopen aan te passen. Het openbare groen maakt de woonomgeving hittebestendiger. Door de leeftijd van de woningen (veelal uit de periode 1945-1970) is verduurzamen een flinke opgave en met name een taak voor woningcorporaties en woningeigenaren. We ondersteunen ze daarbij, onder andere met hulpmiddelen zoals de 'routekaart energietransitie'. We zien de naoorlogse wijken als een proeftuin om duurzame mobiliteit verder te ontwikkelen, met meer ruimte voor de fiets en E-mobility. Hierdoor ontstaan kansen voor mobiele energieopslag als bijdrage aan de verduurzaming van de woningvoorraad.

3.2 Woonvisie Deventer

In de Woonvisie 2018 staan een viertal opgaven centraal. Het doel is voorzien in voldoende woningaanbod voor de verschillende woonwensen. Dit betekent voldoende aanbod voor elke leeftijds- en inkomensgroep. Daarbij wordt gewerkt aan leefbare wijken en buurten waarbij de ongedeelde samenleving het uitgangspunt is. Hierbij wordt uitgegaan van een gemengde bevolkingssamenstelling op wijkniveau en een bijbehorend gedifferentieerd woningaanbod. Het zorgen voor duurzame en toekomstbestendige woningen en woonomgeving en het toevoegen van bijzonder woningaanbod en woonmilieus vormen de derde en vierde opgaven.

Vanuit de Woonvisie is de ambitie om specifieke kansen te benutten om bijzondere woonmilieus of woningaanbod toe te voegen. Een van de ambities daarbij is dat we in het nieuwbouwprogramma ruimte bieden voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Voor de locatie Wittenstein wil de gemeente inspelen op de specifieke kansen op deze locatie. De ligging in een groene setting en de nabijheid van voorzieningen maakt de locatie uniek. Dit biedt kansen voor een ontwikkeling op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap door inwoners met een gezamenlijke woonwens. Het gaat dan om een collectief van samenbouwers die vanuit een gemeenschappelijk ideaal een woongemeenschap willen vormen. Bij onvoldoende belangstelling vanuit samenbouwers is een projectmatige ontwikkeling een tweede alternatief. Ook in dat scenario is een ontwikkeling gewenst waarbij de eindgebruiker en de collectieve gedachte zoals beschreven in dit ontwikkelperspectief centraal staan. Tot slot gaat de voorkeur vanwege de ligging van nabij diverse voorzieningen uit naar inwoners die aangewezen zijn op deze voorzieningen, zoals ouderen of inwoners met een zorgvraag.

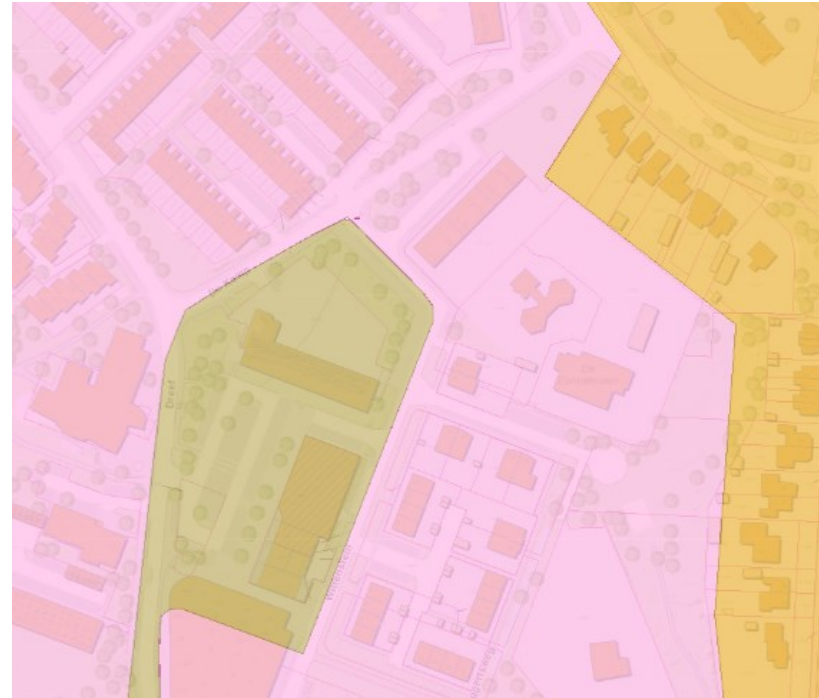
3.3 Welstandsnota

De Welstandsnota kent verschillende gebieden rondom de locatie. De locatie zelf valt binnen de gebiedsbeschrijving “stempelbouw”.

Thematische gebieden:

- Stempelbouw
- Lintbebouwing
- Solitaire bebouwing

Voor een gedetailleerde beschrijving kan de Welstandsnota worden geraadpleegd. Voor de locatie Wittenstein zijn in dit ontwikkelperspectief een aantal uitgangspunten voor de beeldkwaliteit opgenomen.



Uitsnede kaart Welstandsnota



4. Ontwikkelkaders

4.1 Ambities voor de locatie

De algehele ambities uit de Omgevingsvisie en Woonvisie zijn vertaald naar specifieke ontwikkelkaders. Deze ontwikkelkaders geven richting aan de gewenste invulling van de locatie. Het uiteindelijke plan moet voldoen aan de ontwikkelkaders.

Vergroten groene kwaliteit

Zoals beschreven ligt Wittenstein in een groene parkachtige omgeving. De transformatie naar wonen dient deze belangrijke kernkwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken. De ontwikkeling levert enerzijds een bijdrage aan de woningbouwopgave en anderzijds aan het verbeteren van de groene omgeving. Hierdoor creëren we een herontwikkeling in de vorm van woningbouwontwikkeling waarbij de thema's klimaatadaptatie en natuur-inclusief bouwen een prominente rol spelen.



Ontmoeten in het groen

De huidige schoollocatie is van oudsher een traditionele plek voor ontmoeting. De omliggende groene ruimte wordt bovendien gebruikt voor spelen en ontmoeten en vormt daardoor een waardevolle plek voor de buurt. De herontwikkeling van Wittenstein biedt zowel voor de nieuwe als voor de bestaande bewoners kansen om gezamenlijke ontmoetingsruimte te creëren. Door het thema "ontmoeten" nadrukkelijk te implementeren in het planconcept draagt de herontwikkeling bij aan het versterken van sociale cohesie in de wijk.



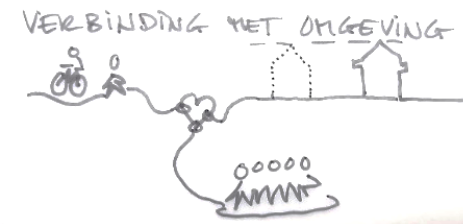
Intieme binnenwereld

De locatie bevindt zich in een rustig gedeelte van de wijk en de ontwikkeling straalt daarmee een rustige en intieme sfeer uit. Van belang is dat herontwikkeling rekening houdt met de privacy van zowel de bestaande als de toekomstige bewoners.



Verbinden met de omgeving

Enerzijds 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. Bij de planontwikkeling is het van belang om dat aspect in ogenschouw te nemen. Bovendien dient stedenbouwkundig aansluiting plaats te vinden, gelet op de bouwhoogte en massa van omliggende woningen. Dit geldt eveneens voor de bestaande achtertuinen die (deels) de randen van de locatie vormen.



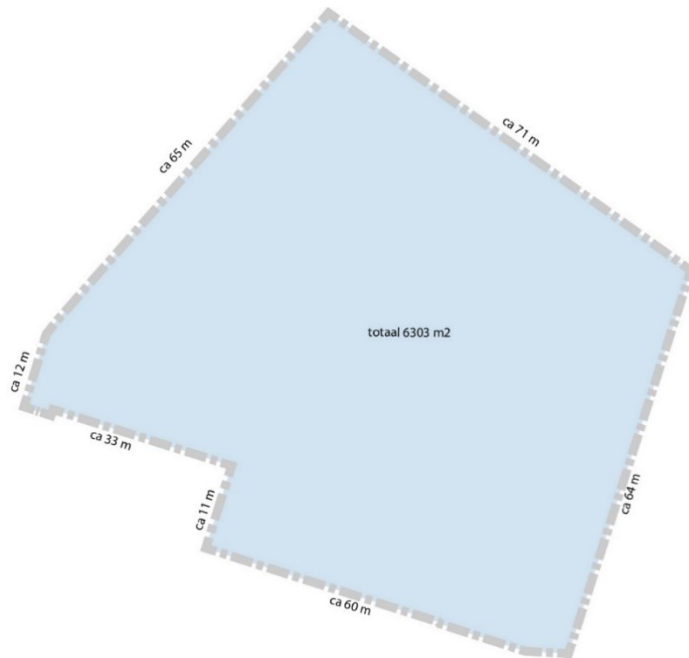
4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stedenbouwkundige vertaling van de in paragraaf 4.1 geformuleerde ambities 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 m², 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 set-back) 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.



Gewenste situering bouwvlak inclusief maatvoeringen



Afbeelding kavelafmetingen

4.3 Beeldkwaliteit

Het plan voegt zich op een natuurlijke wijze in de groene omgeving. De ontwikkeling van Wittenstein vormt daardoor een voortzetting is van de parkachtige bestaande omgeving. De bebouwing schikt zich naar het groen.

Het plan draagt bij aan een gemeenschappelijk gevoel. Deze collectiviteit komt tot uiting in de vormgeving en de positionering van de bebouwing. Dit kan zijn het omsluiten van een binnentuin in de vorm van een hof. Ook losse stroken in het groen zijn mogelijk of een concept waarbij het groen tussen de bebouwing doorslingert.

Zoals beschreven in paragraaf 4.2, is er sprake van een minimale maat aan privé tuin/plek waardoor de nadruk ligt op de kwaliteit van de gemeenschappelijke ruimte. Hierbij horen zachte en soms harde overgangen

tussen openbaar, collectief en privé. Deze zijn zorgvuldig en met aandacht vormgegeven en maken een uitnodigende indruk. Er zijn geen sprake van standaard achterkanten met schuttingen, bergingen en parkeerplaatsen. Er is sprake van een natuurlijke uitstraling van de architectuur. Dit betekent een verschijningsvorm die past bij een natuurlijke omgeving waarbij duurzame materialen worden toegepast.

4.4 Sfeerbeelden & referenties



Indicatie van groen buitenruimte, omsloten door bebouwing en paden



Janninkkwartier in Enschede. Privé-tuinen zijn klein met veel ruimte voor waterinfiltratie.



Een project in Bergen aan Zee. Privé terrassen bevinden zich aan de achterzijde direct aan het duingebied, een gezamenlijk pad slingert aan De voorzijde door het hoge gras en parkeren bevindt zich aan de randen.



Project Kerckebosch in Zeist. Stroken van twee lagen en een kap privé terras aan groene ruimte die overloopt in een parkachtige omgeving. Parkeren is gebundeld in groene kamers.

4.4 Ruimtelijke Ordening

Ter plaatse van de locatie Wittenstein geldt het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A'. Binnen de grenzen van het plangebied gelden de functies 'Maatschappelijk', 'Sport', en 'Horeca 3-B'. Voor het plangebied geldt tevens de 'Waarde - Archeologie 2'. Er is een bouwvlak aanwezig van 3330m² met een maximum bebouwingspercentage van 25%. De maximum bouwhoogte en goothoogte is 7/7 meter. In het gehele plangebied is bouwregel-05 van toepassing. Voor de herontwikkeling van Wittenstein naar wonen moet een planologische procedure worden doorlopen voor een nieuw bestemmingsplan.

4.5 Verkeer & parkeren

Eén van de belangrijkste onderdelen van de Omgevingsvisie is het Uitvoeringsplan Duurzame Mobiliteit. Deventer wil dat de uitstoot van CO₂ door mobiliteit vermindert, want mobiliteit zorgt voor 20% van de uitstoot. Toekomstige ontwikkelingen dienen zich te richten op het stimuleren van duurzame mobiliteit. Om de stad en deze buurt duurzaam te laten groeien en het bestaande te versterken wordt er ingezet op lopen, fietsen en het gebruik van openbaar vervoer. Dat is gezond, versterkt de uitstraling voor de buurt én de stad en is voor iedereen toegankelijk.

De gunstige ligging van Wittenstein ten opzichte van een voorzieningencentrum en bushaltes bieden een uitstekende uitgangspunt voor gebruik van alternatieven voor de privéauto. Parkeergelegenheid kan daarmee tot de minimaal vereiste normen beperkt blijven. Een goede verblijfskwaliteit en een veilige verkeerssituatie betekent een kwaliteitsimpuls voor Deventer.

Bij een nieuwe invulling van het plangebied dient bekeken te worden hoe bestaande parkeerplaatsen langs Wittenstein (het doodlopende straatje) worden ingepast in het plan. De woningen worden bereikbaar via het doodlopende straatje Wittenstein. De parkeerdruk in de buurt mag niet exponentieel toenemen.

Aanvullende maatregelen ten aanzien van duurzame mobiliteit zijn een gebruiksvriendelijk aanbod van fietsparkeerruimte, de inzet van (elektrische) deelauto's en eventueel de inzet van Mobilty as a service (MaaS).

De ruimtelijke inrichting zal voorsorteren op ontwikkelingen op het gebied van duurzame mobiliteit in de toekomst.

Uitgangspunt voor parkeren:

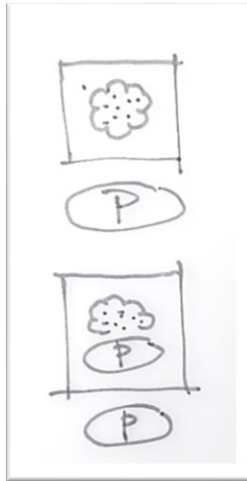
- Geïntegreerd in plan
- Deel binnen en deel buiten het perceel
- Bezoekers aandeel minimaliseren/ zoeken naar dubbelgebruik
- Geen extra druk op de buurt

Duurzame mobiliteit:

- Ruimte voor deelauto's
- Elektrische oplaadpunten

Fietsparkeren:

- Fietsen als eerste keus maken
- Overdekt en veilig op eigen terrein stallen
- Elektrische oplaadpunten



4.6 Fysieke duurzaamheid

De gemeente Deventer beschikt over duurzaamheidsbeleid voor ruimtelijke ontwikkelingen. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip. Ten aanzien van de ontwikkeling Wittenstein wordt aandacht geschonken aan de in deze paragraaf beschreven duurzaamheidsaspecten.

Energie en Hittestress

Op 1 juli 2020 is door de gemeenteraad het Energieplan vastgesteld. Aardgasloos bouwen is reeds de norm. Beleidsmatig is het wenselijk de eigen energiebehoefte te kunnen opwekken. De daken kunnen maximaal benut worden voor zonne-energie. Om de woningen zo koel mogelijk te houden is zonwering vóór de buitengevel van belang. Bij slaapkamers kan het glasoppervlak beperkt worden zodat de ruimte koeler blijft om de hittestress tijdens de slaap te verminderen. Dit kan goed samengaan met minder last van lawaai van buitenaf. Het kiezen van een optimale plek voor de slaapkamers biedt een wat betere nachtrust voor de bewoners. Keuze voor een bodemwarmtesysteem is energie technisch efficiënter dan een luchtwarmtesysteem.

Circulair bouwen

Onder circulair bouwen wordt verstaan dat er bij deze verbouwing zo min mogelijk afval ontstaat, dat de gebruikte bouwmaterialen bio-based zijn, zoals hout, dat de gebruikte materialen herbruikbaar zijn door materiaalgebruik en montage en dat er bij voorkeur hergebruikte materialen ingezet worden waarbij bij voorkeur het materiaal op hetzelfde kwalitatieve niveau toegepast worden als het oorspronkelijke gebruik. Daarbij is uitgangspunt dat het energiegebruik tijdens de bouw en de uitstoot van kooldioxide bij de productie van de gebruikte materialen zo laag als mogelijk is.

Klimaatadaptatie

Een klimaat actieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar gaat ook over het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte. Om de toekomstige bewoners te beschermen tegen de gezondheidsrisico's van hittestress en ook de levensloopbestendigheid te verbeteren is het wenselijk preventief maatregelen te nemen. Een groene inrichting van de omgeving, gevels, daken, tuinen en openbare ruimte reduceert de gevolgen van hitte. De gemeente hanteert een bergingseis van 20 mm, over daken en terreinverhardingen. Die 20 mm moet op eigen terrein kunnen infiltreren in de bodem. Door de berging zoveel mogelijk aan het oppervlak te realiseren komt het infiltrerende water ten goede aan de bomen en beplanting. Bij de herinrichting van het terrein is het van belang zo min mogelijk bestrating toe te passen, of open bestrating, schaduwrijke plekken met beplanting te creëren. Dit kan ook de biodiversiteit bevorderen. Vanuit de berging mag worden overgestort op openbaar gebied. De overstort moet gerealiseerd worden op maaiveldniveau, geen ondergrondse verbinding met het gemeentelijk rioolstelsel.

4.6 Milieuaspecten

In deze paragraaf is een overzicht van relevante milieuaspecten gegeven waar rekening mee gehouden dient te worden in de planuitwerking.

Milieuzonering

De beoogde uitbreiding heeft uitsluitend betrekking op woonfuncties. Aannemelijk is dat deze functies geen hinderuitstraling veroorzaken.

Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd. Vanuit de omgekeerde werking bezien zijn er geen relevantie bedrijven in de omgeving die hinder opleveren voor deze locatie

Externe veiligheid

Er is geen relevante risicobron in de omgeving van de locatie aanwezig.

Bodem

Van de beoogde locatie is voor een deel bekend dat de locatie niet ernstig verontreinigd is. Van het overig deel is de bodemgesteldheid niet bekend. Daarmee is de locatie niet verdachte voor een ernstig geval voor bodemverontreiniging. Voor de ruimtelijke procedure hoeft de locatie daarom niet onderzocht te worden. Bij de bouwaanvraag moet wel een bodemonderzoek ingediend worden vanuit vereiste Bouwbesluit.

Niet gesprongen explosieven

Binnen de ruimtelijke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste ontwikkelaars/grondroeders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de arbo-wetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. De gemeente heeft historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Het plangebied is met de kleur groen aangeduid als onverdacht terrein. Dit aspect kan buiten beschouwing gelaten worden.

Luchtkwaliteit

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL

Om te bepalen of de ontwikkeling in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit is reeds door de gemeente een berekening uitgevoerd met de NIBM-rekentool van Infomil. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet in betekende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Nader onderzoek is niet nodig.

Geluid

Het plan ligt in de nabijheid van de Laan van Borgele waar 50km/u gereden mag worden. Het wettelijk kader is hier de Wet geluidhinder. Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder moet akoestisch onderzoek gedaan worden of de nieuwe woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan dient onderzocht te worden welke maatregelen in de rede liggen en of hogere grenswaarden noodzakelijk zijn.

4.7 Ecologie & groen

Ecologie

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van de planuitwerking. De Wet natuurbescherming is het algehele kader voor natuurbescherming. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een speciale beschermingszones op basis van deze wetgeving. Planontwikkeling kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Op basis van ecologisch onderzoek zal onderzocht moeten worden, om na te gaan of vergunning/ontheffingen in het kader van Wet natuurbescherming nodig is. Ook zal er in dit onderzoek aandacht moeten zijn voor effecten op stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Stikstofbronnen zullen in beeld moeten worden gebracht op basis van een Aerius berekening.

Natuurinclusief bouwen

Op 10 juli 2019 is door de gemeenteraad de motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Bij (nieuw)bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen uitgangspunt. De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. Schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van inheemse beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de

biodiversiteit. In de bestemmingswijziging wordt dit door een planregel geborgd. Er is een keuze uit verschillende maatregelen die getroffen kunnen worden waarbij een minimum puntenaantal gehaald behoort te worden.

4.8 Archeologie

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing (zie hiervoor: Vermeulen, B., 2015¹). Het archeologiebeleid wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, om de door het bevoegd gezag in een selectiebesluit vrijgegeven gebieden op de beleidskaart op te nemen. De gehele locatie kent beleidswaarde *archeologie 2*. Dit wordt in een bestemmingsplan vertaald naar de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2'. Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

4.9 Inrichting openbare ruimte & beheer

De inrichting van de buitenruimte wordt in beginsel overgelaten aan de ontwikkelende partij. Dit betekent dat het plan na oplevering geen openbare ruimte bevat. Daardoor hoeft de gemeente vooraf geen technisch oordeel te vellen over de inrichting. Wel is het raadzaam dat het Programma van Eisen (PvE) openbare ruimte van de gemeente Deventer in ogenschouw wordt genomen. Dit document bevat nadere informatie over inrichting en beheer. Daarnaast dient een uitgewerkt plan ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeentelijke beheergroep. De beheergroep beoordeelt het plan ten aanzien van de aansluitingen op de openbare ruimte. Tot slot dient aandacht te worden besteed aan coördinatie ten aanzien van kabels en leidingen, het

afkoppelen van regenwater en de voorzieningen ten aanzien van afvalinzameling.

5. Het CPO-proces

5.1 Het CPO-proces

De gemeente Deventer heeft geen specifiek beleid voor de ontwikkeling van CPO-locaties. Zowel voor de CPO-groep als voor de gemeente is het dan ook van belang om vooraf een beeld te hebben bij ieders rol in het proces. In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen een doorkijk gegeven in deze rolverdeling. Na de vaststelling van het ontwikkelperspectief zal een uitvraag/verkoopprocedure worden gestart met daarin een uitgewerkt stappenplan. In dat stappenplan wordt het proces van ontwerp tot uitvoering beschreven.

5.2 Wat wordt verwacht van de CPO-groep?

In een CPO-project ontwikkelt een groep particulieren gezamenlijk hun eigen woningbouwplan inclusief de bijbehorende buitenruimte. Vanaf de start van het project wordt één contactpersoon aangewezen die de afspraken afstemt tussen de CPO-groep en de gemeente. Vervolgens organiseert de CPO-groep zich in een vereniging of stichting. Uitgangspunt is hierbij dat de CPO-groep zorg draagt voor professionele en onafhankelijke ondersteuning in de vorm van procesbegeleiding. De procesbegeleider draagt zorg voor de communicatie met de gemeente en de omgeving en heeft aantoonbare kennis en ervaring op dat vlak. Zodra het CPO-collectief zich heeft verenigd in een rechtspersoon en een procesbegeleider heeft aangesteld kunnen zij de benodigde expertise aantrekken, zoals bijvoorbeeld een stedenbouwkundig ontwerper of een architect. Vervolgens werkt de CPO-groep op basis van het ontwikkelperspectief een plan uit dat zij vervolgens zelf ten uitvoer brengen.

5.3 De Rol van de gemeente

De gemeente Deventer heeft zowel een initiërende als een faciliterende rol. Gelet op de algehele woningbouw- en CPO-ambities van de gemeente en het feit dat de gemeente Deventer eigenaar is van Wittenstein, fungeert de gemeente in eerste instantie als aanjager. Ten eerste wordt door de gemeente een ontwikkelperspectief vastgesteld met uitgangspunten op basis waarvan de locatie ontwikkeld kan worden. Daarnaast heeft de gemeente een publiekrechtelijke taak waar het gaat om het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan en de afgifte van benodigde vergunningen.

Na de vaststelling van het ontwikkelperspectief wordt een uitvraag/verkoopprocedure gestart. Met name in deze fase heeft de gemeente een actieve rol om te komen tot samenwerking met een CPO-collectie. Nadat de selectie van een CPO-groep heeft plaatsgevonden worden de benodigde contracten gesloten. Vanaf dat moment wordt de rol van de gemeente meer toetsend en faciliterend en is de CPO-groep nadrukkelijker aan zet om de plannen uit te werken en ten uitvoer te brengen.

5.3 Wijze van samenwerking

Op basis van het ontwikkelperspectief zal door de gemeente een uitvraag/verkoopprocedure worden gestart. Vervolgens kunnen potentiële CPO-groepen die de ontwikkeling ter hand willen nemen zich inschrijven. De gedachte achter CPO is dat een collectief zoveel mogelijk werkzaamheden zelf uitvoert. Dit betreffen zowel werkzaamheden aan de “voorkant”, zoals het maken van een ontwerp, maar ook het doorlopen van de benodigde (planologische/vergunningen) procedures. Tot slot kan het collectief sloop- en civiele werkzaamheden in eigen beheer uitvoeren. In beginsel zal dan ook worden uitgegaan van verkoop op “as is” waarbij het terrein civieltechnisch nog niet bouwrijp is. Op basis van deze werkwijze wordt het CPO-collectief zoveel mogelijk ruimte voor zelfwerkzaamheid geboden. Indien het collectief wenst dat de gemeente bepaalde werkzaamheden uitvoert, zoals het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of civiele werkzaamheden, dan zullen deze kosten worden doorberekend in de verkoopprijs.

