

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Veenweg 67 en Weseperstraat 15-17, ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï, ontwerp aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling en ontwerp omgevingsvergunning Veenweg 67 en Weseperstraat 15 -17 (Bouwbasic)

### Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 5-12-2023  
Notanummer : 2023-272  
Datum : 5-12-2023  
Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling  
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,

Bijlage(n) : Bijlage 2. ontwerpbesluit vormvrije mer.docx, Bijlage 3, ontwerpbesluit hogere grenswaarde.docx, Bijlage 4, link naar ontwerp CHW-bestemmingsplan.docx, Bijlage 5, ontwerpbesluit omgevingsvergunning.docx, Bijlage 6, ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit CHW-bestemmingsplan.docx

### Parafering

<li>29-11-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>29-11-2023: Wethouder</li><li>29-11-2023: Wethouder</li>

### Agendering

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

### Definitieve akkoord

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

### Besluit

1. De aanvullende overeenkomst op de anterieure overeenkomst van 3 juni 2021 aan te gaan
2. In te stemmen met het ontwerpbesluit op de aanmeldnotitie vormvrije mer(beoordeling) dat de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 te Deventer geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt die met zich meebrengen dat voor het plan een milieueffectrapport noodzakelijk is
3. In te stemmen met het ontwerpbesluit dat voor meerdere gevels van de beoogde nieuwe woningen op de locatie Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 Deventer een hogere grenswaarde wordt vastgesteld
4. In te stemmen met het ontwerp CHW-bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17
5. In te stemmen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17
6. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen
7. De aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende stukken en het bijbehorende ontwerp besluit, het ontwerp Chw bestemmingsplan met bijbehorende stukken, het ontwerp besluit op de aanmeldnotitie, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en deze nota te publiceren en ter inzage te leggen voor de duur van 6 weken, nadat de initiatiefnemer hierover is geïnformeerd
8. In te stemmen met het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit voor de vaststelling van het CHW-bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17

De nota en het besluit openbaar te maken

## **Inleiding**

Op de hoek van de Veenweg 67 en Weseperstraat 15 en 17 in Voorstad-Oost ontwikkelt RW Deventer B.V. (initiatiefnemer) een deel van het Karweikwadrant. Het deelgebied staat ook wel bekend als 'Bouwbasic'. Voorzien is in de sloop van de bestaande bedrijfspanden (reeds uitgevoerd) en de bouw van 14 nieuwe woningen, waarvan 5 in het middeldure huursegment en 9 in het vrije sector huursegment. De ontwikkeling van het Karweikwadrant sluit aan bij de transformatie van Voorstad-oost die ongeveer 10 jaar geleden is uitgevoerd. Daarbij is het oude T&D-bedrijventerrein getransformeerd naar wonen.

Het Karweikwadrant bestaat uit drie deelgebieden:

1. Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek, wordt ontwikkeld op basis van binnenplanse afwijkingsbevoegheid)
2. Bouwbasic (noordelijke deel, voorliggend initiatief)
3. Oude Karweilocatie (zuidelijke deel, bestemmingsplan onherroepelijk)

Op 26 januari 2022 is op verzoek van initiatiefnemer door de raad een coördinatiebesluit genomen. Dit besluit regelt dat de benodigde publiekrechtelijke toestemmingen op hetzelfde moment gepubliceerd worden zodat de periode van zienswijzen hiervan samenvalt. De nu voorliggende documenten en besluiten zijn hiervan de uitwerking.

Om de ontwikkeling toe te kunnen staan is een ontwerp CHW-bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 opgesteld. De daarbij benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en getoetst door de omgevingsdienst (ODIJ). De toetsresultaten zijn verwerkt in de stukken. Uit de onderzoeken komt naar voren dat voor deze ontwikkeling geen mer(beoordelings)procedure nodig is. Het hinderaspect geluid maakt het nodig om maatregelen te treffen en een hogere grenswaarde vast te stellen. Derhalve worden een ontwerpbesluit op de Aanmeldnotitie mer(beoordeling) en ontwerpbesluit hogere grenswaarde voorgelegd.

Voor het plan is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend op 30 mei 2023. De ontwerp-vergunning is gereed en zal samen met de hierboven genoemde documenten de procedure doorlopen in het kader van de gecoördineerde besluitvorming ex paragraaf 3.30 Wro.

De PAR heeft geoordeeld dat de plannen passen binnen het geldende welstandskader ter plaatse.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Juridisch-planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van de locatie met 14 grondgebonden woningen, waarvan 5 in het middeldure huursegment en 9 in het vrij sector huursegment op de plek van de voormalige bedrijfsbebouwing op de hoek van de Veenweg en Weseperstraat in Deventer en verlenen van omgevingsvergunning hiervoor.

## **Kader**

Algemeen:

- Wet ruimtelijke ordening, Woningwet, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, Wet geluidhinder, Besluit MER, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad

op 27 november 2019 en 19 april 2023

- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019
- Woonvisie, vastgesteld door raad op 7 februari 2018

Specifiek:

- Coördinatiebesluit genomen door de raad op 26 januari 2022
- Anterieure overeenkomst met RW Deventer B.V. vastgesteld door college op 3 juni 2021
- Nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling, vastgesteld door college op 24 november 2020
- Intentieovereenkomst met RW Deventer B.V. vastgesteld door college op 13 november 2018, inclusief toelichtende raadsmedeling
- Visie Voorstad-Oost, vastgesteld door raad op 18 november 2009

### **Betrokken partijen en participatie**

Initiatiefnemer heeft omwonenden op 5 november 2021 per brief uitgenodigd om mee te denken met het ontwerp en de toekomstige inrichting van de locatie. De omwonenden konden van 3 t/m 17 november 2021 meedoen aan een digitaal opgezette 'PraatMee' sessie. Dit was in de corona-tijd een passend alternatief voor een fysieke bewonersavond. Tijdens deze sessie is omwonenden de kans geboden om op interactieve wijze kennis te nemen van de nieuwbouwplannen en vragen en opmerkingen te plaatsen. Er werd inzicht geboden in de bouwvolumes, de woningaantallen en de situering van zowel de nieuw te realiseren woningen als de benodigde nieuwe parkeerplaatsen. Daarnaast waren gevelbeelden van de verschillende woonblokken toegevoegd. Tevens is een uitgebreide tekstuele onderbouwing van de plannen toegevoegd.

De ontvangen reacties waren positief. De meeste omwonenden waarden dat het gebied wordt aangepakt. Sommige omwonenden hadden interesse in een nieuwe huurwoning in het plan. Initiatiefnemer heeft de reacties waar nodig voorzien van een antwoord. In het kader van de ruimtelijke procedure zal (onder andere) het ontwerp CHW-bestemmingsplan worden gepubliceerd en bestaat er voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Na vaststelling van het bestemmingsplan is het voor belanghebbenden mogelijk in beroep te gaan.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is een concept voorgelegd aan de Omgevingsdienst IJsselland, de Veiligheidsregio IJsselland en de Provincie Overijssel. De adviezen zijn verwerkt in de plannen. Voorts is afgestemd met het Waterschap en met Prorail. Ook hun opmerkingen zijn verwerkt in de plannen

Gesteld kan worden dat belanghebbenden op passende wijze zijn betrokken bij de plannen.

### **Toelichting op participatiebeleid**

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

Algemeen

RW Deventer B.V. wil op de hoek van de Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 (de voormalige Bouwbasic) komen tot een herontwikkeling door sloop en nieuwbouw. Het plan voorziet in 14 grondgebonden woningen, waarvan ten minste 5 in de middeldure huursector. Het plan ligt binnen het zogenaamde Karweikwadrant dat wordt omsloten door de Veenweg en de Weseperstraat, waarbinnen momenteel ook twee andere transformaties van bedrijven naar wonen actueel zijn. Zo is voor de locatie Zandhuis Zwart een omgevingsvergunning met afwijken van het bestemmingsplan verleend voor het gebruik van de bestaande bebouwing voor wonen

en is een bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden voor het voormalige Karwei-terrein, waar ook sloop en nieuwbouw van woningen is voorzien. Deze plannen sluiten aan op en zijn een vervolg op eerdere transformatie in Voorstad-oost van bedrijventerrein naar woningen. Ten behoeve van de nu voorliggende ontwikkeling heeft u op 28 oktober 2020 ingestemd met de Nota van Uitgangspunten en is met initiatiefnemer gekomen tot een intentie- en anterieure overeenkomst op basis waarvan de plannen verder zijn uitgewerkt. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de woningbouwcategorieën en de instandhoudingsduur.

Om de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen, waartoe het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Veenweg 67 -Wesepersstraat 15 en 17 is opgesteld. Met dit voorstel wordt onder andere het ontwerpbestemmingsplan aangeboden om dat ter inzage te kunnen leggen.

Ter toelichting op de beslispunten uit het voorgestelde besluit:

#### 1. Aangaan aanvullende overeenkomst (bijlage 1)

Op 3 juni 2021 hebben de initiatiefnemer RW Deventer B.V. en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van maximaal 14 grondgebonden woningen. In aanvulling hierop dient een strook grond van ongeveer 70 m<sup>2</sup> van initiatiefnemer naar de gemeente te worden overgedragen om in te richten als openbaar voetpad. Tevens is afgesproken dat de gemeente dit voetpad aanlegt en andere aanvullende civieltechnische werkzaamheden uitvoert. De kosten die dit met zich meebrengt dienen te worden gedragen door de initiatiefnemer. Dit is ook vastgelegd in de aanvullende overeenkomst. De aanvullende overeenkomst dient vastgesteld te worden vóórdat het ontwerp-bestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en de overige documenten ter inzage worden gelegd. In de aanvullende overeenkomst is ook een regeling opgenomen over de bodemkwaliteit. Die is nodig omdat de betreffende grond nog gesaneerd moet worden door de initiatiefnemer. Voordat de grond wordt overgedragen aan de gemeente moet de grond aantoonbaar zijn gesaneerd.

#### 2. Instemmen ontwerpbesluit vormvrije mer (bijlage 2)

Uit de milieuonderzoeken en bestemmingsplantoelichting komt naar voren dat vanwege het project geen sprake is van hinder die significante nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengt. Zo leidt de toename van verkeersbewegingen niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook blijkt er geen sprake te zijn van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Eén en ander is beschreven in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan alsmede in de aanmeldnotitie vormvrije (mer)beoordeling. De onderzoeken zijn beschouwd door de Omgevingsdienst IJsselland. Procedureel is het vereist om in te stemmen met dit ontwerpbesluit vóórdat wordt ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning. De publicatie en het ter inzage leggen kunnen gelijktijdig plaatsvinden. Eventuele zienswijzen kunnen worden ingediend in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

#### 3. Instemmen ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarde (bijlage 3)

Het geluid vanaf de Veenweg en het cumulatief geluid van wegen, spoorwegen en industrie leidt tot overschrijding van de geldende streefwaarden geluid op de gevels van enkele nieuw beoogde woningen. Maatregelen voor geluid van wegverkeer zijn hier redelijkerwijs niet te treffen. Voor railverkeer en geluid afkomstig van het emplacement geldt dat maatregelen aan de bron (dempers op het spoor en een geluidsscherm) reeds zijn genomen. Desalniettemin zijn bouwtechnische aanpassingen mogelijk waardoor de binnenwaarde wel kan voldoen aan de grenswaarde van 33dB(A). Om de hogere waarden op de gevel toe te kunnen staan,



is een hogere grenswaardenbesluit vereist. Het vaststellen van hogere grenswaarden is een bevoegdheid van het college. Het Deventer beleid vereist dat buitenruimten aan de geluidluwe zijde worden geplaatst. Daarvan is in alle gevallen sprake. Voorzien zal moeten worden in voldoende geluidwering in de gevel. Dit is getoetst in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

#### 4. Instemmen ontwerp CHW-bestemmingsplan (bijlage 4)

Het ontwerp CHW-bestemmingsplan is opgesteld als uitwerking van de Nota van Uitgangspunten. Hiertoe zijn onderzoeken verricht en getoetst, is getoetst aan vigerend beleid en heeft vooroverleg plaatsgevonden, waaruit de haalbaarheid is gebleken. Voorts kan de nu voorgestane functieverandering leiden tot een verbeterde ruimtelijke en functionele kwaliteit ter plaatse en biedt het de juridische basis waarmee kan worden voorzien in een toevoeging van 14 nieuwe woningen. Mede vanwege het Natuurinclusief Bouwen draagt deze ontwikkeling de instemming van onze ecologisch deskundigen. Waar het gaat om woningbouwcategorieën voor doelgroepen, zijn er afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst (5 woningen in de categorie middeldure huur en 9 woningen vrije sector huur), niet in het bestemmingsplan.

In afwijking van het Deventer beleid is in dit ontwerp Chw bestemmingsplan geen afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van kleinschalige kinderopvang (aan huis) en zorgwoningen. Niet alleen zijn de beoogde type woningen hiervoor niet geschikt, maar ook de ligging nabij het spoor(wegemplacement) en het beperken van risico's is hiervoor een argument.

#### 5. Instemmen ontwerpbesluit omgevingsvergunning (bijlage 5)

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 30 mei 2023, waarna deze is getoetst, voorgelegd is aan de PAR en is beoordeeld op volledigheid en het voldoen aan de wettelijke vereisten. Nu dit blijkt te voldoen is een ontwerpbesluit opgesteld. Als uitwerking van het door de raad op 26 januari 2022 genomen coördinatiebesluit dient het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning gelijktijdig te worden genomen met het ontwerp bestemmingsplan zodat het gelijktijdig kan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd.

#### 6. Instemmen afzien van ontwerp exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van kosten op een andere manier is verzekerd. De gemeente heeft op 3 juni 2021 een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In aanvulling hierop is een aanvullende overeenkomst opgesteld die moet worden vastgesteld (beslispunt 1). In deze overeenkomsten is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

#### 7. Publiceren van het ontwerp bestemmingsplan, ontwerp-omgevingsvergunning, de ontwerpbesluiten en bijbehorende stukken

Om het geheel in procedure te brengen, is het nodig het ontwerp bestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning, de ontwerpbesluiten en de bijbehorende stukken gelijktijdig te publiceren en voor 6 weken ter inzage te leggen, zodat een ieder zijn of haar reactie hierop kenbaar kan maken. Dit is wettelijk voorgeschreven. De initiatiefnemer zal hiervan vooraf op de hoogte worden gesteld. Na afloop van de ter inzagelegging worden eventuele zienswijzen samengevat en voorzien van antwoorden in een separate Reactienota zienswijzen. Deze wordt aan het college voorgelegd. Indieners van zienswijzen worden geïnformeerd en krijgen de

mogelijkheid om in te spreken bij de raad. Zienswijzen kunnen aanleiding zijn voor aanvullend onderzoek en/of geheel of gedeeltelijke aanpassing van het plan. De vastgestelde documenten worden vervolgens opnieuw gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden en degene die tijdig zienswijzen hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Vanwege het coördinatiebesluit ex artikel 3.30 Wro is dit éénmalig mogelijk voor alle betreffende besluiten.

#### 8. Instemmen met ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit (bijlage 6)

De omgevingsvergunning kan te zijner tijd op basis van het mandaat aan de teammanager Vergunningen door hem worden verleend. Voor het vaststellen van het CHW-bestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag. Dit is nu nog niet aan de orde, maar later in de procedure. De wet bepaalt dat het ontwerp bestemmingsplan met een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd. Vanwege het coördinatiebesluit ex artikel 3.30 Wro wordt de omgevingsvergunning verleend op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

### **Financiële consequenties en dekking**

Aan de nu voorliggende besluiten zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden. Het kostenverhaal is geregeld in de anterieure overeenkomst van 3 juni 2021 en de te sluiten aanvullende overeenkomst (beslispunt 1). Ook de kosten voor de planprocedure (leges) worden betaald door initiatiefnemer. Verder is de daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied voor rekening en risico van initiatiefnemer.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Voor het ontwerp CHW bestemmingsplan met bijbehorende stukken wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure cf. afdeling 3.4 Awb doorlopen. Na publicatie zullen deze stukken met bijbehorende documenten voor de duur van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen. Eventuele zienswijzen worden samengevat en beantwoord in een afzonderlijke Reactienota zienswijzen. Naar aanleiding hiervan kan blijken het plan niet, deels of geheel aanpassing behoeft. De eventueel gewijzigd vast te stellen documenten worden samen met de Reactienota aan u voorgelegd. De Reactienota zienswijzen wordt vervolgens aan de indieners van de zienswijzen toegestuurd met informatie over de mogelijkheid om bij de raad in te spreken. De (al dan niet gewijzigde) vaststelling is aan de gemeenteraad.

Na vaststelling worden de vastgestelde stukken gepubliceerd en wederom 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden en niet-belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen in deze periode beroep instellen bij de Raad van State en evt. om schorsing verzoeken. Indien hiervan geen sprake is, treedt het bestemmingsplan daags na afloop van deze termijn in werking. Vanwege het afgegeven coördinatiebesluit ex paragraaf 3.6.1. Wro (artikel 3.30 Wro e.v.) is deze procedure ook van toepassing op de ontwerp-omgevingsvergunning. Dit betekent dat op dezelfde dag dat het bestemmingsplan in werking treedt, de omgevingsvergunning mag worden gebruikt. In tegenstelling tot de 'normale' situatie staat hiertegen niet nogmaals een beroepsmogelijkheid open.

Voor het besluit op de Aanmeldnotitie vormvrije mer(beoordeling) en het besluit hogere grenswaarden gelden kortere procedures:

Na publicatie van de ontwerpbesluiten, komen deze eveneens 6 weken ter inzage te liggen. Zienswijzen kunnen worden ingediend in het kader van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het besluit op de Aanmeldnotitie is de procedure

daarmee afgerond. De definitieve vaststelling van de hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï wordt aan u ter vaststelling aangeboden. Publicatie hiervan vindt plaats gezamenlijk met publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan (en daarin opgenomen beeldkwaliteitsparagraaf). Het besluit hogere grenswaarden treedt daags na publicatie in werking. Tegen het hogere grenswaardenbesluit is beroep mogelijk bij de Raad van State.

Waar het gaat om de ontwerp omgevingsvergunning is, na het ter inzage leggen van het ontwerp, het college bevoegd gezag. Daarbij is de vergunningverlening gedelegeerd aan de teammanager van het team OV, zodat de omgevingsvergunning niet opnieuw langs het bestuur hoeft om te worden verleend. In dit specifieke geval is echter sprake van het op 26 januari 2022 door de raad op verzoek van initiatiefnemer genomen coördinatiebesluit. Dit betekent dat de definitieve omgevingsvergunning samen met het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd, ter inzage ligt en gelijktijdig en éénmalig beroep open staat. Daarna is de procedure voor het geheel afgerond.

### **Aanpak en uitvoering**

Als het college de besluiten uit het dictum overneemt, zal de aanvullende overeenkomst door de burgemeester worden ondertekend. De andere documenten zullen in december 2023 worden gepubliceerd. Op deze wijze kunnen de procedures nog onder het huidige planologisch-juridische regime worden doorlopen en hoeft nog niet gewerkt te worden met de nieuwe Omgevingswet.

**AANVULLENDE  
OVEREENKOMST**

tussen

de gemeente Deventer



en

RW Deventer B.V.

inzake

de woningbouwontwikkeling aan de Veenweg / Weseperstraat te Deventer

Zaaknummer: 43294-2021

PARAAF GEMEENTE:

*d.d. 24 november 2023*

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

PARAAF EXPLOITANT:



DE ONDERGETEKENDEN:

1. **gemeente Deventer**, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer drs. R.C. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. ...., hierna te noemen: 'de Gemeente',

en

2. **RW Deventer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, kantoorhoudende en statutair gevestigd te Rijssen aan de Reggesingel 2 (postcode 7461 BA) ingeschreven in het handelsregister onder nummer KvK 68192568, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder DWP Management B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer KvK 853396577 welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer J.W.H. Weissink en de heer J.J. Steggink, hierna te noemen: '**Exploitant**',

hierna gezamenlijk te noemen: 'Partijen',

**OVERWEGINGEN:**

- A. De Gemeente en RW Deventer B.V. hebben op 3 juni 2021 een anterieure overeenkomst gesloten (hierna te noemen: "Anterieure Overeenkomst"), voor de ontwikkeling van maximaal 14 grondgebonden woningen aan de Veenweg en Weseperstraat te Deventer, welke als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht;
- B. Exploitant heeft de Gemeente verzocht om een gedeelte van de grond dat bedoeld is als trottoir aan de Gemeente over te dragen waarbij de inrichting als voetpad/trottoir door de Gemeente wordt uitgevoerd (**bijlage 2**);
- C. Voor de ontwikkeling van het Project op grond van de met de Exploitant gesloten Anterieure Overeenkomst zijn er aanpassingen in de openbare ruimte noodzakelijk, onder meer bestaande uit de aanleg van parkeerplaatsen, herinrichting boven- en ondergrondse voorzieningen, aanleg voetpaden e.d., welke werkzaamheden door en voor rekening en risico van Exploitant door de Gemeente zullen worden uitgevoerd;
- D. de Gemeente is bereid haar medewerking hieraan te verlenen onder de voorwaarden zoals in deze overeenkomst wordt overeengekomen;
- E. onderstaande maakt onverbrekelijk deel uit van de Anterieure Overeenkomst getekend op 3 juni 2021, welke als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht;
- F. voorzover in deze allonge niet is afgeweken van de Anterieure Overeenkomst blijven de bepalingen van de Anterieure Overeenkomst onverkort van kracht.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



d.d. 24 november 2023

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

**PARTIJEN KOMEN IN AANVULLING OP DE ANTERIEURE OVEREENKOMST D.D. 3 JUNI 2021 ALS VOLGT OVEREEN:**

**Definities**

Inrichtingsplan: Het definitief ontwerp van het Exploitatiegebied (**bijlage 3**), de aansluiting daarvan op de openbare ruimte en de aanpassingen in de openbare ruimte dat inzicht biedt in onder andere:

- De wijze van opvang en afvoer van hemelwater in het Exploitatiegebied en in het openbaar gebied;
- De wijze van aansluiting van de DWA-afvoeren in het openbaar gebied;
- De inpassing van de groenvoorzieningen, voetpaden en de openbare parkeervoorzieningen;
- Het materiaalgebruik, in overeenstemming met de omgeving;
- Inpassing van voorzieningen zoals afvalinzameling, verlichting en ander straatmeubilair.

Openbare ruimte: Het gebied buiten het Exploitatiegebied waar openbare voorzieningen zijn of worden aangelegd, zoals riolering, straten, wegen, fietspaden, trottoirs, openbare verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbaar groen, bermen, bermsloten, waterpartijen en alle andere voorzieningen. Tot de openbare ruimte behoort ook het gebied buiten het Exploitatiegebied voor zover dat beïnvloed wordt door de exploitatie.

**Artikel 1 Verplichtingen Exploitant**

1.1 De Openbare ruimte die wordt beïnvloed door de exploitatie maakt integraal onderdeel uit van het definitief ontwerp van het Inrichtingsplan (**bijlage 3**), waaronder de aansluitingen op de Openbare ruimte binnen het Exploitatiegebied. Bij het opstellen van het Inrichtingsplan heeft Exploitant alle voorzieningen in de Openbare ruimte betrokken die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het Project, zoals (hemel)waterafvoer, uitleggers riolering, aansluiting straatkolken e.d. en verkeerskundige voorzieningen.

**Artikel 2 Kostenverhaal**

2.1 In aanvulling op het bepaalde in artikel 10.2 van de Anterieure Overeenkomst is Exploitant vanwege het in exploitatie brengen van de gronden de navolgende bijdragen aan de Gemeente verschuldigd, begroot op (prijspeil 2023):

• Civieltechnische kosten (excl. kosten netbeheerders)	€ 14.450, -
• De juridische kosten uitsluitend ter ondersteuning van de voorgenomen (her)ontwikkeling	€ 1.128,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 15.578, -</b>

De exploitatiebijdrage is vrijgesteld van BTW.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



d.d. 24 november 2023

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit



- 
- 2.2 De Exploitant betaalt de in dit artikel geraamde exploitatiekosten ad € 15.578, - (zegge: vijftienduizend vijfhonderdachtenzeventig euro) gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.
- 2.3 Indien in verband met de uitvoering van de door de Gemeente uit te voeren werkzaamheden door netbeheerders kosten bij de Gemeente in rekening worden gebracht, komen deze kosten voor rekening van Exploitant. De Gemeente zal voor deze kosten een factuur aan Exploitant doen toekomen.
- 2.4 De Exploitant dient rekening te houden met variërende bedragen van de exploitatiebijdrage als bedoeld in dit artikel en artikel 10 van de Anterieure Overeenkomst e.e.a. afhankelijk van de daadwerkelijk bestede uren en kosten. Er zal na afloop van de oplevering van het Bouwplan en de uitvoering van de werkzaamheden Openbare ruimte op basis van daadwerkelijke gemaakte kosten worden afgerekend, e.e.a. conform de in artikel 12 van de Anterieure Overeenkomst opgenomen verrekenbepalingen.

Artikel 3: Grondoverdracht aan de Gemeente

- 3.1 De Exploitant verbindt zich aan de Gemeente tegen een prijs van € nihil, in eigendom te zullen overdragen het op bijlage 2 met rode arcering aangegeven gedeelte van de gronden dat als trottoir (Openbare ruimte) door de Gemeente zal worden ingericht overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde Inrichtingsplan, zijnde een deel van het perceel kadastraal bekend Gemeente Deventer sectie B, nummer 15419 (ged.) en nummer 15420 (ged.) ter grootte van in totaal ca. 70 m<sup>2</sup>, een en ander zoals op de aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door beide Partijen gearafeerde situatietekening als **bijlage 2** is gevoegd en niet is bestemd om te worden ingeschreven in de openbare registers, hierna in dit artikel te noemen de gronden.
- 3.2 Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de percelen, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 15419 en 15420, is bodem- en grondwateronderzoek verricht en blijkt dat de over te dragen gronden vervuild is.
- Uit de brief van de Omgevingsdienst IJsselland (**bijlage 4**) naar aanleiding van een melding sanering van de gronden, blijkt dat Exploitant kan overgaan tot sanering van de gronden onder de voorwaarden zoals in de brief staan vermeld.
- 3.3 Exploitant zal voor de overdracht van de in dit artikel genoemde gronden voor haar rekening, risico en kosten alle verontreinigingen in de bodem (grond) verwijderen.
- Na afloop van de sanering zijn er voor de eerste (bovenste) 1,5 meter en bij normaal gebruik van de locatie in overeenstemming met de bestemming geen gebruiksbeperkingen aan de locatie verbonden.
- Voor de bovenste 1,5 meter van de bodem zijn er geen meldingen naar en goedkeuringen van het bevoegd gezag aan de orde voor het uitvoeren van normale werkzaamheden in het kader van inrichting en beheer voor de bestemming.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



d.d. 24 november 2023

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

- 3.4 De levering zal plaatsvinden nadat:
- a. uit een door burgemeester en wethouders te nemen beschikking op het na sanering door Exploitant te verstrekken evaluatieverslag blijkt dat de bodem geschikt is voor de functie wonen met moestuin en dat daarmee de sanering formeel is afgerond; en
  - b. nadat voldaan is aan het bepaalde in artikel 3.3, onder de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.5 tot en met 3.13.

#### Overdracht

- 3.5 De over te dragen gronden zullen worden geleverd vrij van kabels en leidingen, met uitzondering van kabels en leidingen die vanwege het Bouwplan zijn aangelegd, vrij van fundering(s) (resten), vrij van erfdienstbaarheden, vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en vrij van opstallen.
- 3.6 De akte van levering wordt gepasseerd door een door de Gemeente aan te wijzen notaris in de gemeente Deventer.
- 3.7 Betaling van de koopsom zal geschieden via de notaris bij het passeren van de akte. Alle kosten van overdracht, daaronder begrepen de kosten van afbakening en kadastrale opmetingen, alsmede de eventueel verschuldigde belasting komen voor rekening van de Exploitant. Eventuele risico's van belastingheffing of naheffing komen voor rekening van de Exploitant. Voor wat betreft de overdrachtsbelasting doet de gemeente een beroep op vrijstelling conform artikel 15, lid 1 onderdeel c – Wet op belastingen van rechtsverkeer.
- 3.8 De aflevering wordt geacht te hebben plaatsgevonden zodra de akte van levering zal zijn gepasseerd.
- 3.9 Vanaf de aflevering zijn de gronden voor risico van de Gemeente.
- 3.10 De levering zal plaatsvinden binnen een week nadat een planologische procedure heeft geleid tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling.
- 3.11 De over te dragen gronden zullen worden geleverd vrij van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen.
- 3.12 In de leveringsakte zullen onder meer worden opgenomen:
- b. een afstandsverklaring van de Exploitant aan de Gemeente van de gronden;
  - c. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
  - d. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van de gronden.
- 3.13 De juiste grootte en ligging van de gronden zal worden bepaald na ambtshalve opmeting vanwege het kadaster op aanwijzing van de Gemeente. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor in de aanhef van artikel 3 opgegeven maat of grootte van het perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



*d.d. 24 november 2023*

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

Artikel 4 Slotbepalingen

- 4.1 Voor zover in deze overeenkomst niet is afgeweken van de afspraken vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst van 3 juni 2021 (**bijlage 1**) blijven de artikelen en bepalingen van de anterieure overeenkomst voor het overige ongewijzigd en onverminderd van kracht.
- 4.2 De kopjes in deze overeenkomst dienen om de leesbaarheid van deze overeenkomst te vergroten, partijen kunnen daaraan geen enig recht ontlenen.
- 4.3 De overwegingen in deze overeenkomst maken – na ondertekening door Exploitant en de Gemeente – integraal deel uit van de Anterieure Overeenkomst.
- 4.4 Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd door expliciete, in door alle partijen ondertekende schriftelijk vastgelegde overeenkomst.
- 4.5 Bij deze overeenkomst zijn gevoegd de volgende bijlagen:
- Bijlage 1: Anterieure overeenkomst Veenweg en Weseperstraat te Deventer, d.d. 3 juni 2021;
  - Bijlage 2: Tekening over te dragen grond, d.d. 24 augustus 2022, gew. 6 september 2023;
  - Bijlage 3: Definitief ontwerp Inrichtingsplan, d.d. 7 juli 2022;
  - Bijlage 4: brief Omgevingsdienst, BUS-melding akkoord, zaaknummer: Z2023-00009984., d.d. 19 oktober 2023.

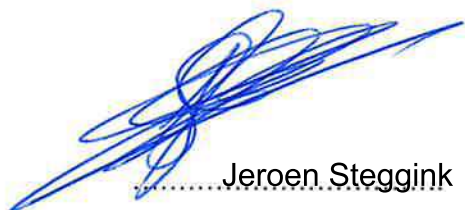
Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op ..... 2023,

DE GEMEENTE,

De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....  
Drs. R.C. König

DE EXPLOITANT

  
..... Jeroen Steggink

  
Jan Willem Weissink

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT: 

d.d. 24 november 2023

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

+

**Anterieure  
OVEREENKOMST**

tussen

de Gemeente Deventer



en

RW Deventer B.V.

inzake

de woningbouwontwikkeling aan de Veenweg / Wesepersstraat te Deventer

Zaaknummer: 43294-2021

PARAAF GEMEENTE:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

PARAAF EXPLOITANT:<sup>1</sup>

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **gemeente Deventer**, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer drs. R.C. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. ...., hierna te noemen: **'de Gemeente'**,

en

2. **RW Deventer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, kantoorhoudende en statutair gevestigd te Rijssen aan de Reggesingel 2 (postcode 7461 BA) ingeschreven in het handelsregister onder nummer KvK 68192568, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder RV Projectontwikkeling B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer KvK 56654707 welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer M.R. Bouwens en de heer J.P. Rietberg, hierna te noemen: **'Exploitant'**,

hierna gezamenlijk te noemen: **'Partijen'**,

OVERWEGENDE DAT:

- a. op 13 november 2018 een Intentieovereenkomst is gesloten tussen RW Deventer B.V. en de Gemeente Deventer met betrekking tot de herontwikkeling van een bedrijfspand tot woningbouw (maximaal 14 woningen) aan de Veenweg en Weseperstraat in Deventer (ook wel plaatselijk bekend als *'Bouwbasic-locatie'*);
- b. per brief d.d. 11 september 2019 is geconstateerd dat er nog geen anterieure overeenkomst is gesloten en dat Partijen in gezamenlijk overleg hebben besloten de termijn hiervoor met 26 weken te verlengen;
- c. de termijn van verlenging inmiddels ook is verlopen, maar dat de plannen in een dermate vergevorderd stadium verkeren dat er kan worden overgegaan tot het aangaan van onderhavige overeenkomst;
- d. deze overeenkomst ziet op het voornemen van Exploitant om voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied gelegen aan de Veenweg op de hoek met de Weseperstraat te Deventer, in ontwikkeling te nemen ten behoeve van woningbouw, betreffende de kadastrale percelen Gemeente Deventer, sectie B, met nummers 15419, 15667, 15668 en 15420;
- e. de inzet van Partijen is om door de realisatie van de geplande woningen positieve effecten te bereiken voor de directe omgeving en deze ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging te laten vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer;
- f. de Exploitant voornemens is de woningen te realiseren in het middeldure en dure huur / koopsegment, waarmee de diversiteit van het aanbod in de wijk wordt vergroot en tevens wordt ingespeeld op de woningbehoefte van Deventer, conform de beschrijving in paragraaf 4.2 van bijlage 2.
- g. het voor de realisatie van het bouwplan nodig is om de bestaande bebouwing te slopen en nieuwbouw te plegen, waardoor het voor het in exploitatie brengen van de grond noodzakelijk



PARAAF GEMEENTE:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

PARAAF EXPLOITANT: <sup>2</sup>



- is de medewerking van de gemeente te verkrijgen en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is;
- h. het voorgestelde plan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Voorstad-Oost-Rielerenk' zoals vastgesteld op 24 mei 2012, aangezien de woningbouw plaatsvindt in de bestemming 'bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde – archeologisch verwachtingsgebied', noch past het in het bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' dat is vastgesteld door de Gemeenteraad op 1 juli 2020. Voor het gehele plangebied is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig.
- i. dat Partijen op basis van de gesloten intentieovereenkomst een Nota van Uitgangspunten (NvU) zijn overeengekomen, die op 24 november 2020 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld;
- j. dat de Gemeente zich nu bereid heeft verklaard medewerking te verlenen aan exploitatie door de Exploitant onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst, welke voorwaarden door de Exploitant worden aanvaard;
- k. dat Partijen het er over eens zijn, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering met de in deze overeenkomst geschetste overlegstructuur moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef-, en woonmilieu binnen het exploitatiegebied en in relatie tot zijn omgeving.

#### VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

##### Definities

- Bouwplan:** Het definitieve ontwerp van de te realiseren bebouwing.
- Bouwrijp:** het Exploitatiegebied is zodanig bewerkt dat:
- De bouwpercelen op hoogte liggen;
  - De bouwpercelen goed bereikbaar zijn voor bouwverkeer en tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg;
  - De bouwpercelen op één plaats de mogelijkheid hebben tot een aansluiting op het elektriciteits- en waterleidingnet;
  - De benodigde bebording, markering en eventueel bouwverlichting is geplaatst.
- Exploitatiegebied:** het gebied, bestaande uit de kadastrale percelen gemeente Deventer, sectie B, met nummers 15419, 15667, 15668 en 15420, op welk gebied de gewenste planvorming betrekking heeft, en dat met een rode omlijning aangeduide exploitatiegrens is aangegeven op de door Partijen geparafeerde tekening (bijlage 1);
- Inrichtingsplan:** Het ontwerp van het Exploitatiegebied, de aansluiting daarvan op de openbare ruimte en de aanpassingen in de openbare ruimte dat inzicht biedt in onder andere:
- De wijze van opvang en afvoer van hemelwater in het Exploitatiegebied;
  - De wijze van aansluiting van de DWA-afvoeren in het openbaar gebied;

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

3



- De inpassing van de openbare parkeervoorzieningen;
- Het materiaalgebruik, in overeenstemming met de omgeving;
- Inpassing van voorzieningen zoals afvalinzameling, verlichting en ander straatmeubilair.

Nota van Uitgangspunten:	Het overzicht van eisen en randvoorwaarden waaraan het project moet voldoen en dat als <b>bijlage 2</b> bij deze overeenkomst is gevoegd.
Openbare ruimte:	Het gebied buiten het Exploitatiegebied voor zover dat beïnvloed wordt door de exploitatie.
Planning:	Een overzicht van fasering en data voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch- planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop het project gereed moet zijn.
Project:	De sloop van de bestaande bebouwing, met daaropvolgend de bouw van maximaal 14 grondgebonden woningen (rij- en hoekwoningen; afwijking alleen mogelijk in gezamenlijk overleg en indien zwaarwegende omstandigheden daartoe aanleiding geven), de aanleg van de openbare ruimte (inclusief parkeren) en de aansluiting van het Exploitatiegebied op de omliggende percelen. De 5 rijwoningen (2 lagen + kap) langs de Weseperstraat worden door de exploitant na oplevering aan de eerste huurder verhuurd tegen een huurprijs binnen het middeldure huigsegment conform de 'Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019'. Dat betekent een huurprijs van maximaal € 900,- per maand op basis van prijspeil 2019 en een jaarlijkse indexatie o.b.v. CPI. Na afloop van de huurperiode van de eerste verhuur vervalt deze voorwaarde en is exploitant vrij om deze 5 woningen in het vrije segment te verhuren. Voor de 9 overige woningen (3-laags) langs de Weseperstraat en de Veenweg gelden geen beperkingen met betrekking tot de hoogte van de huurprijs. Exploitant is te allen tijden gerechtigd om de 9 grondgebonden woningen te vervreemden. De 5 rijwoningen met de eerste verhuurverplichting in het middeldure huursgment mogen na het eindigen van de eerste verhuurperiode ook vervreemd worden.
Programma van Eisen openbare ruimte:	De omschrijving van technische eisen en randvoorwaarden en van werken en werkzaamheden voor de realisatie van het project, zoals voor het bouwrijp maken, nutsvoorzieningen, inrichting van de openbare ruimte, <a href="http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl">www.pveopenbareruimte.deventer.nl</a> mogelijk aangevuld met specifieke eisen zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

4

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

2 MK

Woonrijp:

het Exploitatiegebied en de Openbare Ruimte is ingericht overeenkomstig het Inrichtingsplan en het Programma van Eisen openbare ruimte. Dat wil zeggen; de voor het bouwplan benodigde openbare voorzieningen zijn aangelegd, zoals wegen, paden, riolering, leidingen voor de elektriciteit, water, waterpartijen, openbare verlichting, brandkranen, telecommunicatienetwerk e.d. één en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen.

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

- 1.1 Partijen stellen zich ten doel om voor rekening en risico van Exploitant te komen tot sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van maximaal een 14-tal woningen binnen het Exploitatiegebied met inachtneming van de wederzijdse rechten en verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst en de van deze overeenkomst deel uitmakende bijlagen. Daartoe zal Exploitant voor eigen rekening en risico een bouwplan en inrichtingsplan vervaardigen, welke zullen voldoen aan het in deze overeenkomst bepaalde. Exploitant verplicht zich tot het betalen van de kosten die door de Gemeente gemaakt moeten worden om het project mogelijk te maken. De Gemeente zal de voor het project benodigde planologische procedure opstarten, zoals overeengekomen in deze overeenkomst.
- 1.2 Onderhavige overeenkomst moet worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst van grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro). Gelet op het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, sub a, b en c Wro is met deze overeenkomst het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd en is er voor de gemeente geen verplichting om op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen en waartoe ook niet zal worden overgegaan.

**Samenwerking en planvorming**

Artikel 2: Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij het opstellen van de plannen en voorstellen zoals genoemd in artikel 1, zullen Partijen in elk geval, naast de in deze overeenkomst genoemde uitgangspunten, de uitgangspunten in acht nemen die in de hieronder vermelde documenten zijn vastgelegd:

- de Nota van Uitgangspunten, zoals opgenomen in **bijlage 2**, vastgesteld op 24 november 2020 door het College van B&W ;
- de afspraken, ontwerpen en voorstellen, die Partijen gemaakt hebben ter uitvoering van de intentieovereenkomst, waaronder het stedenbouwkundig plan, zoals opgenomen in **bijlage 3**;
- de als **bijlage 4** bij deze overeenkomst opgenomen planning;
- Het Programma van Eisen Openbare ruimte (**bijlage 7**) [www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl)

Artikel 3: Verplichtingen Exploitant

- 3.1 De Exploitant ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico een op basis van het in deze overeenkomst bijgesloten in **bijlage 5** Voorlopig ontwerp (VO) Inrichtingsplan en Definitief ontwerp (DO) Inrichtingsplan en een DO Bouwplan voor de opstellen conform de Nota van Uitgangspunten en het Programma van Eisen openbare ruimte en de overige afspraken uit deze overeenkomst voor de nieuwbouw van de 14 woningen, realisatie van de waterberging en de aansluiting op de openbare ruimte.

PARAAF GEMEENTE:



19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

PARAAF EXPLOITANT:

5



- 3.2 De Exploitant dient deze plannen bij de Gemeente in, ter toetsing aan de afspraken uit deze overeenkomst. Exploitant zal niet eerder dan na goedkeuring door de Gemeente van de ontwerpresultaten van een ontwerpfase (VO) met de ontwerpactiviteiten voor een volgende fase (DO) aanvangen.
- 3.3 Exploitant levert tijdig en om niet, alsmede voor eigen rekening en risico, de benodigde onderzoeken ten behoeve van de planologische procedure, beeldkwaliteitsparagraaf, alsmede ten behoeve van de bouw- en inrichtingsplannen (welke worden opgenomen als zijnde **bijlage 5**).
- 3.4 Exploitant dient aanvragen voor een omgevingsvergunning niet eerder in dan na goedkeuring in de overlegstructuur van het DO Bouwplan en Inrichtingsplan.
- 3.5 Exploitant biedt, overeenkomstig de in dit artikel hierboven opgenomen bepalingen, de op te leveren producten in kader van uitwerking van de plannen (zoals worden opgenomen als zijnde **bijlage 5**) aan de aangewezen projectleider van Gemeente. De Gemeente zal de opgeleverde producten en plannen binnen uiterlijk 8 weken na ontvangst beoordelen en goedkeuren als aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.
- 3.6 Zodra in de overlegstructuur als bedoeld in artikel 8 over de definitieve ontwerpen overeenstemming is bereikt, zal Exploitant de benodigde tekeningen en gegevens verstrekken ten behoeve van (het ambtelijk vooroverleg ten behoeve van) de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw.
- 3.7 Exploitant betreft de netbeheerders tijdig zodra het DO inrichtingsplan gereed is bij zijn plannen en de uitvoering daarvan voor nieuw aan te leggen nutsvoorzieningen van de netbeheerders.
- 3.8 Exploitant zorgt voor adequate informatievoorziening richting omwonenden met betrekking tot ontwikkeling en realisatie van het Project, onder meer door informatievoorziening via website alsmede een informatiepunt voor vragen van bewoners/omwonenden voorafgaande aan- en tijdens bouwwerkzaamheden.
- 3.9 Ter onderbouwing van hetgeen is overeengekomen in paragraaf 4.2 van de Nota van Uitgangspunten levert Exploitant van de 5 woningen waarvoor de middeldure huur voor de eerste huurder van toepassing is de overeenkomstige, ondertekende huurovereenkomsten aan bij de Gemeente, uiterlijk vier weken na ondertekening.

Artikel 4: Inrichting openbare ruimte

- 4.1 De Exploitant ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico een samenhangend DO-Inrichtingsplan conform de Nota van Uitgangspunten, de wettelijke voorschriften en het gemeentelijk beleid. Het DO Inrichtingsplan dient waar het de aansluiting op het gemeentelijk eigendom betreft te voldoen aan het Programma van eisen openbare ruimte ([www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl)). De openbare ruimte die beïnvloed wordt door de exploitatie maakt integraal onderdeel uit van het inrichtingsplan.

Exploitant biedt de volgende stukken betreffende het inrichtingsplan aan de Gemeente aan via [beheergroep@deventer.nl](mailto:beheergroep@deventer.nl):

- o Voorlopig ontwerp inrichtingsplan, ter toetsing;
- o Definitief ontwerp inrichtingsplan, ter toetsing en goedkeuring;
- o Bestek en bestekstekeningen van de inrichting;
- o Beheerplan voor onderhoud van het exploitatiegebied met name waar het de aansluiting op de openbare ruimte en de waterberging betreft;

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EXPLOITANT:

6

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.



- Planning en fasering van de werkzaamheden in de openbare ruimte, inclusief een communicatietraject richting omgeving;
- 4.2 Ten behoeve van een gecoördineerd verloop van de werkzaamheden en ten behoeve van de controle op de kwaliteit van het geleverde werk zal Exploitant tijdig in overleg treden met de Gemeente teneinde met deze een gedetailleerd schema op te stellen van bijwoon- en opname momenten.
- 4.3 Voor het project zijn in het Exploitatiegebied en in aanliggende openbare ruimte aanpassingen nodig in de inrichting daarvan, in ieder geval voor de aanleg van de parkeervoorzieningen en de aansluiting van het Exploitatiegebied op de openbare ruimte. Het is aan de Exploitant om in het vervolg van het proces een integraal inrichtingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling dat voldoet aan het 'PvE Openbare Ruimte'. Dit inrichtingsplan moet inzicht bieden in:
- De opvang en afvoer van hemelwater in het Exploitatiegebied;
  - De wijze van aansluiting van de DWA-afvoeren in het openbaar gebied;
  - De benodigde aanpassingen aan de openbare netwerken;
  - De inpassing van de parkeervoorzieningen, met het oog op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid;
  - Het materiaalgebruik in overeenstemming met de omgeving en met het oog op beheer en veiligheid.
- De (eventueel in gebruik genomen en/of in de directe omgeving van het Project, en direct te relateren aan de uitvoering van het Project, beschadigde) openbare ruimte wordt na de uitvoering in goede staat overgedragen aan de gemeente Deventer. Het Inrichtingsplan moet worden voorgelegd aan de Beheergroep van de gemeente Deventer, die het toetst op beheers- en functionele aspecten.
- 4.4 Uitgaande van een woningbouwprogramma van 14 woningen (categorie tussen- en hoekwoning), en een bijbehorende parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning (gebied bebouwd kom, incl. 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren) bedraagt de normatieve parkeerdruk 21 parkeerplaatsen. Op de locatie is te weinig ruimte beschikbaar om tot een kwalitatief goede parkeeroplossing te komen zonder dat de geslotenheid van het bouwblok wordt aangetast. Het parkeerbeleid van de gemeente schrijft in dat geval voor dat indien op eigen terrein geen ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren, dan gezocht moet worden naar mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen in het omliggende openbare gebied.
- 4.5 De Veenweg biedt aan de oostzijde vóór de woningen ruimte voor de aanleg van 6 langspaarkeerplaatsen. Daarnaast kunnen aan de overzijde van de Veenweg nog 6 langspaarkeerplaatsen worden toegevoegd. Ook aan de Weseperstraat kunnen 6 langspaarkeervakken worden gerealiseerd in de richting van het spoor. Het restant van 3 vakken kan worden gerealiseerd door de aanleg en opwaardering van bestaande parkeerplaatsen aan de Weseperweg langs het spoor. Met bovenstaande invulling kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van het project. De afkoopkosten van het parkeren in de openbare ruimte bedragen € 70.350,- (zegge: zeventigduizend driehonderdvijftig euro). Na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan zal de Gemeente separaat een factuur voor de afkoopkosten van het parkeren toezenden aan Exploitant, welke uiterlijk binnen dertig dagen na factuurdatum dient te worden voldaan.
- 4.6 De Exploitant stelt de Gemeente uiterlijk twee weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden in kennis van de start van de werkzaamheden.

Artikel 5: Civieltechnische eisen

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EXPLOITANT:

7



19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

2

- 5.1 Alle werkzaamheden, die betrekking hebben op of te maken hebben met het Project, geschieden door en voor rekening en risico van de Exploitant, tenzij in deze overeenkomst anders is overeengekomen.
- 5.2 Het Bouwrijp maken van het /Exploitatiegebied geschiedt door en voor rekening en risico van de Exploitant één en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen.
- 5.3 Het Woonrijp maken geschiedt conform het goedgekeurd Definitief Ontwerp Inrichtingsplan.
- 5.4 De Exploitant dient bestaande openbare ruimte buiten het Exploitatiegebied voor zover beïnvloed door de exploitatie, voor eigen rekening en risico in de bestaande toestand te houden, te herstellen of te herontwikkelen. Eén en ander voor zover hier in de door de Gemeente goedgekeurde plannen niet nadrukkelijk van is afgeweken. Het proces-verbaal van opname zoals vermeld in artikel 5.5 geldt hierbij als nulmeting.
- 5.5 Ten einde schade als gevolg van het project achteraf te kunnen vaststellen nodigt Exploitant de Gemeente uit voorafgaand aan de realisatie van het Project voor het maken van een voorschouw van de Openbare ruimte. Hiervan maakt de Gemeente proces-verbaal op dat vervolgens aan Exploitant wordt verstrekt.
- 5.6 De straten binnen het Exploitatiegebied en daaraan grenzend waar bestaande en te handhaven woningen staan, al dan niet in eigendom van de Exploitant, dienen gedurende de exploitatie toegankelijk te blijven voor alle verkeer.
- 5.7 Indien schade wordt geconstateerd aan openbare voorzieningen c.q. gemeente-eigendommen zal dit direct door de Exploitant aan de Gemeente worden gemeld. De Exploitant is aansprakelijk voor eventuele schade aan de openbare voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied, voor zover veroorzaakt door handelingen die voortvloeien uit de exploitatie van het Exploitatiegebied.
- 5.8 De uit het Exploitatiegebied vrijkomende grond zal door Exploitant zoveel mogelijk ter plaatse worden aangewend, dat wil zeggen binnen het exploitatiegebied worden verwerkt. Exploitant dient voor eigen rekening en risico zelf zorg te dragen voor het afvoeren van de overtollige grond.

Artikel 6: Verplichtingen van de Gemeente

- 6.1 Voor de gronden binnen het Exploitatiegebied geldt bestemmingsplan 'Voorstad-Oost-Rielerenk' zoals vastgesteld op 24 mei 2012 met de dubbelbestemming 'Waarde – archeologisch verwachtingsgebied'. Het voorgestelde Project past niet in het vigerende bestemmingsplan, noch in het bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen'. Voor het gehele plangebied is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig. Voor zover het nodig en wettelijk mogelijk zal zijn, neemt de Gemeente de inspanningsverplichting op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing van de procedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening opdat het in artikel 1 bedoelde Project kan worden gerealiseerd.
- 6.2 De inspanningsverplichting zoals in dit artikel bedoeld richt zich uitsluitend op het toetsen van het bestemmingsplan en in het procedure brengen van de planologische procedure.
- 6.3 De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.

Artikel 7: Goedkeuring door de Gemeente

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EXPLOITANT:

8

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.





De resultaten van het overleg binnen de overlegstructuur, bedoeld in artikel 8, worden vastgelegd in een ambtelijk op te stellen voorstel waarin tevens de plannen en voorstellen als bedoeld in artikel 1 zullen worden voorgelegd. Bovenvermeld voorstel zal door de projectleider aan het college van burgemeester en wethouders ter besluitvorming worden voorgelegd. Indien het college van burgemeester en wethouders negatief besluit omtrent dit voorstel, zullen Partijen zich inspannen binnen hun overlegstructuur in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, welke noodzakelijk zullen zijn om alsnog positieve besluitvorming te verkrijgen.

Artikel 8: Overlegstructuur

- 8.1 Ten behoeve van het benodigde overleg over het Project en de overige uitvoering van deze overeenkomst hebben Partijen een overlegstructuur in het leven geroepen. Dit overleg dient ter afstemming tussen de Gemeente en de Exploitant van de te verrichten werkzaamheden en ten behoeve van de toetsing van de resultaten ervan aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in deze overeenkomst met bijbehorende bijlagen.
- 8.2 Partijen zullen ten behoeve van de uitvoering van de in deze overeenkomst gemaakte afspraken regelmatig overleg voeren in een projectgroep. Partijen streven naar continuïteit tijdens overleggen en zullen in dit verband zoveel als mogelijk zorgdragen voor vaste gesprekspartners. Indien noodzakelijk zullen vakdisciplines op afroep door de gemeentelijk projectleider deelnemen aan de projectgroep. Iedere partij is bevoegd om haar vertegenwoordigers te vervangen door een functioneel zoveel mogelijk gelijkwaardig persoon.
- 8.3 Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om binnen de beschreven overlegstructuur goedkeuring te verkrijgen respectievelijk te verlenen voor de voorstellen. De Gemeente beoordeelt daarbij of voldaan wordt aan de uitgangspunten en randvoorwaarden uit deze overeenkomst. De besluitvorming in de projectgroep zal vervolgens door Partijen ter vaststelling worden voorgelegd aan het bevoegde besluitvormende orgaan. Aan de zijde van de Gemeente zal indien nodig de besluitvorming worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en/of voor zover nodig aan de gemeenteraad. De goedkeuringen als bedoeld in artikel 3.5 worden door projectmanager of aangewezen projectleider beoordeeld.

Artikel 9: Voortgang in de planvorming / planning

- 9.1 De planning legt Partijen een inspanningsverplichting op om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisatie, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.
- 9.2 Partijen realiseren zich dat de planning sterk afhankelijk is van eventuele zienswijzen en bezwaar-/beroepsprocedures die moeten worden doorlopen. Een nadere uitwerking van de planning is opgenomen in **bijlage 4**.

**Kostenverhaal**

Artikel 10: Kosten van ontwikkeling en exploitatie

- 10.1 Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Exploitatiegebied komen voor rekening en risico van de Exploitant. Dat houdt tevens in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor rekening van de Exploitant komen, maar ook alle door de Gemeente te maken kosten in het kader van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van het project op grond van afdeling 6.4 van de Wro (kostenverhaal), zoals die voor een ruimtelijke procedure, de contractvorming en de eventuele werkzaamheden aan de openbare ruimte alsmede planschade.

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EXPLOITANT:

9

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.





- 10.2 De Exploitant is vanwege het in exploitatie brengen van de gronden de navolgende bijdragen aan de Gemeente verschuldigd:

Bouwplannen en Inrichtingsplan:

- Stedenbouwkundige begeleiding € 2.000,-
- Beheergroep: Toetsing IP € 3.500,-
- Verkeer € 1.000,-

Bestemmingsplan:

- Toetsing (planologisch-juridisch) € 3.000,-
- Toetsing (inhoudelijk adviseurs) € 3.000,-

Projectbegeleiding:

- Projectmanager € 5.500,-
- Projectondersteuner € 1.500,-
- Projectoverleg € 8.000,- (60 uur)
- Overloop kosten uit Intentiefase € 8.500,-

**Totale kosten € 36.000,-**

(zegge: zesendertigduizend euro)

- 10.3 De exploitatiebijdrage is vrijgesteld van BTW.
- 10.4 De Exploitant dient de in dit artikel geraamde kosten bij vooruitbetaling te voldoen uiterlijk bij het ondertekenen van deze overeenkomst. De Exploitant maakt het betreffende bedrag over op rekeningnummer NL12BNGH0285116894 ten name van de Gemeente onder vermelding van 'Herontwikkeling Bouwbasic'.

Artikel 11: Planschade

- 11.1 De schadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening en zoals deze vastgesteld worden door de planschadecommissie conform de geldende Procedureverordening Planschadecommissie danwel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van de Exploitant;
- 11.2 De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de Gemeente in procedure wordt gezet en onherroepelijk wordt. De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening tegemoetkoming in planschade 2008'.
- 11.3 De Exploitant verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te vergoeden van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant ingediende verzoek in procedure wordt gebracht en onherroepelijk wordt.
- 11.4 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de hiervoor bedoelde planologische maatregel het bedrag schriftelijk aan de Exploitant mededelen. Exploitant verplicht zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op girorekening

PARAAF GEMEENTE:



10  
PARAAF EXPLOITANT:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.



NL62BNGH0285001825 ten name van de Gemeente Deventer, onder vermelding van 'Planschadetekosten Herontwikkeling Bouwbasic'.

- 11.5. Bij niet tijdige betaling is de Exploitant, zonder dat ingebrekestelling nodig is, in verzuim en wordt over het desbetreffend bedrag verzuimrente in rekening gebracht ter hoogte van de op dat moment geldende wettelijke rente. Bovendien kan de Gemeente besluiten om over te gaan tot het innen van een boete van 10% over het desbetreffende bedrag.

Artikel 12: Verrekenbeding

- 12.1 Indien Exploitant in de plannen waarop de grondexploitatie en exploitatiebijdrage is gebaseerd, wijzigingen aanbrengt die er toe leiden dat de kosten (zoals begroot bij het aangaan van deze overeenkomst) die de Gemeente in verband met de exploitatie maakt, aantoonbaar wijzigen, zal de Gemeente de exploitatiebijdrage op basis van de nieuwe bouwplannen en Inrichtingsplan opnieuw berekenen. Indien de kosten hoger uitvallen dan begroot zal de Gemeente het verschil in rekening brengen bij de Exploitant.
- 12.2 De Gemeente deelt kostenoverschrijdingen tijdig aan de Exploitant mee, waarna de Exploitant kan beslissen of hij het project verder doorzet. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen de Exploitant besluit dat het project geen doorgang vindt, is artikel 21 van toepassing. Na overeenstemming tussen Partijen over de kostenoverschrijdingen zal de Gemeente Exploitant een factuur sturen voor de additionele kosten. Exploitant zal deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.
- 12.3 Partijen spreken af dat de Exploitant de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten ook vergoedt als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door de Exploitant ingediende plannen en/of er niet tot realisatie kan worden gekomen. Indien bij niet doorgaan van het project, de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten hoger of lager blijken te zijn dan de hier bedoelde aanbesteding, zal er een verrekening plaats vinden.

Artikel 13: Afrekenbeding

*Niet van toepassing.*

Artikel 14: Zekerheidsstelling

- 14.1 Exploitant geeft uiterlijk voor de ondertekening van deze overeenkomst een zekerheidsstelling in de vorm van een door burgemeester en wethouders goedgekeurde bankgarantie af aan de Gemeente ter hoogte van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro). Deze bankgarantie geldt als zekerheidsstelling voor de tijdige betaling van de aan de Gemeente verschuldigde bedragen en ter garantie voor nakoming van de aangegane verplichtingen uit deze overeenkomst, waaronder de aansluiting op de openbare ruimte en is afgegeven door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling
- 14.2 De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de Exploitant niet aan zijn (betalings-)verplichtingen voldoet, de bank op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente het geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient te gelden tot de Exploitant aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan. Deze wordt bij ondertekening van de overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld en als **bijlage 6** bij de overeenkomst opgenomen.
- 14.3 Het bedrag als gesteld in de bankgarantie zal op verzoek van de Exploitant naar gelang de Exploitant aan zijn verplichtingen heeft of zal hebben voldaan tot een navenant bedrag

PARAAF GEMEENTE:



19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

11  
PARAAF EXPLOITANT:



worden bijgesteld. De bankgarantie kan komen te vervallen indien en zodra alle openstaande verplichtingen zijn vervuld.

Artikel 15: Heffingen

Deze overeenkomst sluit niet uit, dat heffingen krachtens bepaalde wetten of verordeningen (zoals de legesverordening ten behoeve van omgevingsvergunningen anders dan hiervoor zijn geraamd) alsnog geheven zullen worden. Deze komen ten laste van de Exploitant, ook indien deze op naam van de Gemeente zijn gesteld.

Artikel 16: Kwalitatieve verplichtingen

Exploitant dient te dulden dat ten laste van de kavels en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de Gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de Gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten. De gemeente zal de Exploitant hierover voorafgaand schriftelijk informeren, calamiteiten uitgezonderd.

**Diversen**

Artikel 17: Voorbehouden / Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

- 17.1 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn met de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het project.
- 17.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met Exploitant de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk voor de gevolgen van de aanpassing.
- 17.3 Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de planning, door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen Partijen goedgekeurde ontwerpresultaten en/ of van het tijdschema, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder 'belemmeringen van publiekrechtelijke aard' worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties terzake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen Partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.
- 17.4 Indien de door de Gemeente op grond van het bepaalde in voorgaand lid verlangde wijzigingen de belangen van de Exploitant in ernstige mate schaden, heeft deze het recht om

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EXPLOITANT: 12

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.



op de wijze als geregeld in artikel 21 ~~over te gaan tot~~ gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst te eisen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.

Artikel 18: Overdracht contractpositie

- 18.1 Zolang nog niet substantieel met de bouw is aangevangen mag het Exploitatiegebied niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd, met zakelijke genotrechten worden bezwaard, worden verhuurd, of in erfpacht worden uitgegeven, tenzij hiervoor door de Gemeente toestemming is gegeven; aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 18.2 Exploitant is niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, zolang de bebouwing van de grond en realisatie van het Inrichtingsplan nog niet is afgerond zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders; aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 19: Onvoorziene omstandigheden

Indien zich omstandigheden voordoen waarin deze overeenkomst niet voorziet en die met zich meebrengen dat ongewijzigde uitvoering van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet verlangd kan worden, zullen Partijen in overleg treden over aanpassing van onderhavige overeenkomst. De partij aan wiens zijde een dergelijke onvoorziene omstandigheid zich voordoet, is gehouden de andere partij daar onverwijld schriftelijk mededeling van te doen.

Artikel 20: Niet nakoming en boetebeding

- 20.1 Indien Exploitant in verzuim is kan de Gemeente hem een boete opleggen van maximaal € 100.000,- (zegge: honderduizend euro) met de bevoegdheid om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 20.2 In geval het niet, niet tijdig of behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst wordt voorafgaande aan die situatie Exploitant in de gelegenheid gesteld de bedoelde verplichtingen binnen redelijke termijn na te komen door een schriftelijke ingebrekestelling van Gemeente aan Exploitant.
- 20.3 De boete moet worden betaald binnen een maand nadat de Exploitant in verzuim is.
- 20.4 Naast de bedoelde boete kan de Gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag bedragen.
- 20.5 Onverminderd het hiervoor gestelde behouden Partijen het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 21: Ontbinding

- 21.1 Deze overeenkomst kan behoudens in geval van toerekenbare tekortkoming worden ontbonden in de volgende gevallen:
- Indien Partijen, in het geval bedoeld in artikel 7 (Goedkeuring Gemeente), niet binnen 12 maanden na het tijdstip waarop het college van burgemeester en wethouders haar instemming heeft onthouden, overeenstemming hebben bereikt over de noodzakelijke wijzigingen;
  - Ingeval Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen, alsmede wanneer er voor het passeren van de akte tot levering executoriaal beslag wordt gelegd op zijn goederen, is de Gemeente gerechtigd om

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EXPLOITANT:

13

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.



deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.;

- c. Ingeval voldoende vast staat dat geen onherroepelijk bestemmingsplan kan worden verkregen voor het bouwplan ter zake dan wel geen onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden verkregen waarvan de Exploitant een ontvankelijke en volledige vergunning heeft aangevraagd overeenkomstig het Bouwbesluit zijn Partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.

- 21.2 Indien het geval van artikel 7 zich voordoet behouden beide Partijen zich het recht voor deze overeenkomst te ontbinden. Alvorens zij een beroep op deze ontbindingsclausule zullen mogen doen, verplichten zij zich gedurende een periode van minimaal drie en maximaal zes maanden, nadat dit voornemen schriftelijk aan de wederpartij kenbaar is gemaakt, tot wederzijdse onderhandeling omtrent de alsdan ontstane situatie. Gedurende deze periode bezien Partijen of zij middels een gewijzigde planopzet tot een vergelijkbaar resultaat kunnen komen.

#### Artikel 22: Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst, dan wel die hieruit voortvloeien mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting daarvan, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in het arrondissement van de rechtbank Overijssel.

#### Artikel 22: Openbaarheid overeenkomst

- 22.1 Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente binnen 2 weken na sluiten van onderhavige overeenkomst verplicht is in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad kennis te geven van het feit dat onderhavige overeenkomst is gesloten.
- 22.2 Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente binnen 2 weken na het sluiten van de onderhavige overeenkomst een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de overeenkomst ter inzage moet leggen.

#### Artikel 23: Slotbepalingen

- 23.1 Op deze overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
- 23.2 Wijziging en/of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide Partijen ondertekend te worden.
- 23.3 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 23.4 Deze overeenkomst komt tot stand na ondertekening door Exploitant en na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

#### Artikel 24: Bijlagen

- 24.1 Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe door Partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst gereed zijn.

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EXPLOITANT:

14

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.





24.2 Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

Bijlagen:

1. Exploitatiegebied
2. Nota van Uitgangspunten
3. Stedenbouwkundig plan
4. Planning
5. Op te leveren producten Exploitant
6. Bankgarantie
7. Programma van Eisen openbare ruimte  
(te vinden via: [www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl)).

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op 3 Juni 2021.

DE GEMEENTE,  
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

  
de heer drs. R.C. König

DE EXPLOITANT  
RW Deventer B.V.,  
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

  
de heer M.R. Bouwens

  
de heer J.P. Rietberg

PARAAF GEMEENTE: 

PARAAF EXPLOITANT: 15

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.





## **Bijlage 1: Exploitatiegebied**



PARAAF GEMEENTE:

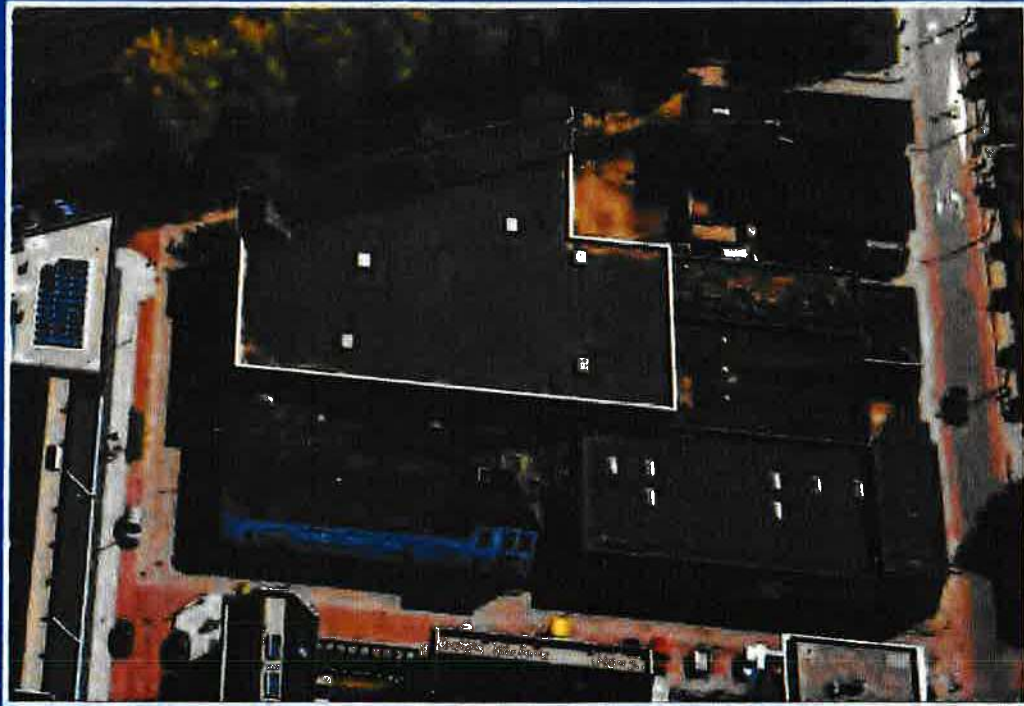
19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

PARAAF EXPLOITANT: 16

**Bijlage 2: Nota van Uitgangspunten**

100



Herontwikkeling

# Wesepersstraat-Veenweg Deventer

Nota van uitgangspunten

Oktober 2020

**Uitgave** : 28 oktober 2020  
**Opstellers** : Ad Anker (IBL) en Bas Reijenga (PRO) gemeente Deventer  
**Telefoonnummer** : 06-21521942

Nota van uitgangspunten herontwikkeling Weseperstraat – Veenweg, definitief d.d. 28 oktober 2020

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Inkadering	4
1.2	Nota van Uitgangspunten	4
1.3	Plangebied	4
1.4	Aanleiding herontwikkeling	5
1.5	Beoogd maatschappelijk effect	5
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Historie	7
2.2	Eigendomssituatie	7
<b>3</b>	<b>Relevant beleidskader</b>	<b>8</b>
3.1	Omgevingsvisie	8
3.2	Visie Voorstad Oost	8
3.3	Deventer energieneutraal 2030	9
3.4	Woonvisie Deventer 2018	9
3.5	Bestemmingsplan	10
3.6	Welstandsnota	11
3.7	Overlge beleidskaders	11
3.8	Conclusie Beleid	11
<b>4</b>	<b>Planvisie en uitgangspunten</b>	<b>12</b>
4.1	Algemeen	12
4.2	Doelgroep en programma	12
4.3	Stedenbouwkundige inpassing	13
4.4	Verkeersontsluiting en parkeren	15
4.5	Duurzaamheid en energie	15
4.6	Water, groen en ecologie	17
4.7	Milieuaspecten	18
4.8	Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten	20
<b>5</b>	<b>Uitvoering</b>	<b>22</b>

### Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan herontwikkeling Bouwbasic locatie d.d. 15 juni 2020



# 1 leiding

## 1.1 Inkadering

In november 2018 is een Intentieovereenkomst gesloten tussen RW Deventer B.V. en de Gemeente Deventer met betrekking tot de herontwikkeling van enkele bedrijfspanden tot woningbouw aan de Veenweg en Weseperstraat in Deventer (ook wel genoemd: Bouwbasic).

Doel van deze Intentieovereenkomst is om de haalbaarheid van de plannen van RW Deventer te verkennen en met de gemeente de wijze van herontwikkeling van het bedoelde gebied vast te leggen. Eerste stap in dit proces is het opstellen van een Nota van Uitgangspunten, die hierbij voorligt. Vervolgens streven partijen naar het sluiten van een anterieure overeenkomst. In de anterieure fase vormt de Nota van Uitgangspunten tevens de basis voor de bestemmingsplanprocedure. Zowel de Nota van Uitgangspunten als de anterieure overeenkomst behoeven de instemming van het College van B&W van de gemeente Deventer.

## 1.2 Nota van Uitgangspunten

De Nota van uitgangspunten bevat kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling. Het gaat daarbij onder meer om gemeentelijke beleidskaders, uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering, stedenbouwkundige uitgangspunten, de aansluiting op omliggende terreinen en ontwikkelingen en de economische haalbaarheid van de plannen.

## 1.3 Plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Voorstad-Oost. Het terrein wordt begrensd door de Veenweg aan de westzijde, en de Weseperstraat aan noord- en oostzijde. Aan de zuid- en oostzijde wordt de locatie begrensd door respectievelijk de voormalige bedrijfspanden van Zandhuis-Zwart en bouwmarkt Karwei. Dit zijn ook herontwikkelingslocaties binnen het Karwei-kwadrant.



Fig. 1. Ligging plangebied

Nota van uitgangspunten herontwikkeling Weseperstraat – Veenweg, definitief d.d. 28 oktober 2020

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

#### 1.4 Aanleiding herontwikkeling

De wijk Voorstad-Oost heeft in de afgelopen jaren een behoorlijke transformatie ondergaan. Met de herontwikkeling van de T&D-locatie, grenzend aan het plangebied, waarin bestaande fabrieksgebouwen zijn gesloopt en nieuwe woningen en speelvoorzieningen zijn gerealiseerd, heeft de wijk een flinke kwaliteitsimpuls gekregen. De herontwikkeling van het Karwei-kwadrant vormt het sluitstuk in de herontwikkeling van dit gedeelte van Voorstad-Oost. Het Karwei-kwadrant bestaat uit drie deelpercelen: Bouwbasic (noordelijk deel, inclusief De Ooievaar), Zandhuis-Zwart (zuidelijk deel) en de oude Karweilocatie / Carbonia (oostelijk deel).

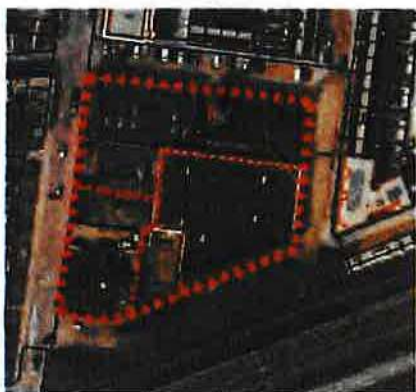
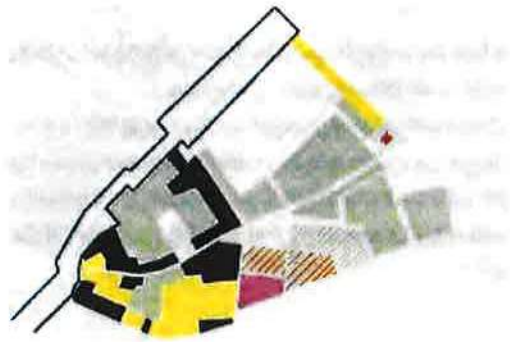


Fig. Het bouwblok met 3 deelgebieden

Eerdere particuliere initiatieven naar een integrale herontwikkeling van het gehele Karwei kwadrant tot woningbouw hebben niet geleid tot een sluitend afsprakenkader. De herontwikkeling van het Karweikwadrant valt hierdoor uiteen in bovengenoemde drie deelgebieden. Dit betekent onder meer dat het gebied gefaseerd getransformeerd zal gaan worden.

#### 1.5 Beoogd maatschappelijk effect

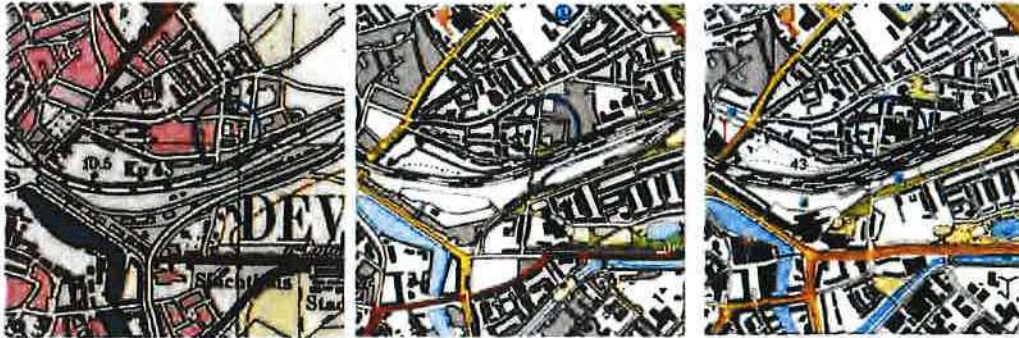
De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. De locatie maakt deel uit van Voorstad Oost. De leefbaarheid en veiligheid van deze vooroorlogse wijk in de oude schil is het afgelopen decennium sterk verbeterd door diverse maatregelen en projecten in het kader van de herstructurering Voorstad-Oost. In de Visie Voorstad Oost was de locatie nog aangemerkt als "Bedrijvigheid". Na de succesvolle herstructurering van het aangrenzende T&D-terrein en het vertrek van de bedrijvigheid vormt woningbouw de afronding van de herstructurering van dit deel van de Voorstad. Door de realisatie van woningen moet de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer.



Afb. Visie Voorstad Oost, buurtmilieus

## 2 Huidige situatie

### 2.1 Historie



1950

2005

2018

De Voorstad is de schil van kleinschalige buurten rond de binnenstad van Deventer, ontstaan aan het eind van de 19e en begin 20e eeuw. In de tijd van de vestingstad Deventer in de 18e eeuw bestond de "voorstad" uit een aantal uitvalswegen zoals de weg naar Twente (nu de Holterweg), de weg naar Hellendoorn (nu de Rielierweg) en de weg naar Raalte (nu de Brinkgreverweg). Deventer groeide door, de banden van de vesting gingen knellen en de binnenstad raakte vol.

Vanaf 1800 zijn de eerste functies buiten de vestingmuren in de voorstad gevestigd. Centraal in het gebied ligt de Rielierweg met haar kenmerkende winkels die zich vrijwel volledig richten op de dagelijkse boodschappen, afgewisseld met enkele dienstverleners.

Het plangebied ligt op de plek in Voorstad-Oost waar nogal wat grotere bedrijven zijn gevestigd.

Deze zijn eind jaren zeventig en begin jaren tachtig vervangen door voornamelijk woningen. Meer recent (2013-2015) zijn in het kader van de herstructurering woningen toegevoegd op het voormalige aangrenzende T&D-terrein. Het plangebied is het laatste bouwblok waar bedrijvigheid is gevestigd. In het Karweikwadrant zijn nog enkele karakteristieke bedrijfsgebouwen aanwezig.

#### **Pand De Ooievaar**

De voormalige Stoom en Machinewasserij De Ooievaar bevindt zich op de noord/oosthoek van de locatie. Het betreft een bedrijfsloods van één bouwlaag daterend uit het begin 20e eeuw. Het pand staat direct aan de straat, de entrees zitten aan beide gevels. Het is typerend voor de bouwperiode met bijzondere hoekoplossing en dakrand. Tevens staat op het perceel een woning uit ongeveer dezelfde bouwperiode, bestaand uit twee lagen met een kap. De bedrijfsloods is in de loop van de tijd diverse keren aangepast. Het pand heeft met name betekenis voor de ontwikkelingsgeschiedenis van de wijk. De cultuurhistorische waarde van het pand de Ooievaar is echter minder evident dan bij bijvoorbeeld Zandhuis en Zwart.

### 2.2 Eigendomssituatie

De percelen van de voormalige wasserij "De Ooievaar" en het voormalige Bouwbasic Opleidingscentrum zijn eigendom van RW Deventer B.V. De direct aangrenzende gronden aan de zuidzijde (Karwei en Zandhuis Zwart) zijn ook in particulier eigendom. Aan de noord-, west- en oostzijde grenst het plangebied aan openbaar gebied van de gemeente.

Nota van uitgangspunten herontwikkeling Wesepersstraat – Veenweg, definitief d.d. 28 oktober 2020





Fig.4 Kadastrale situatie

## 3 Relevant beleidskader

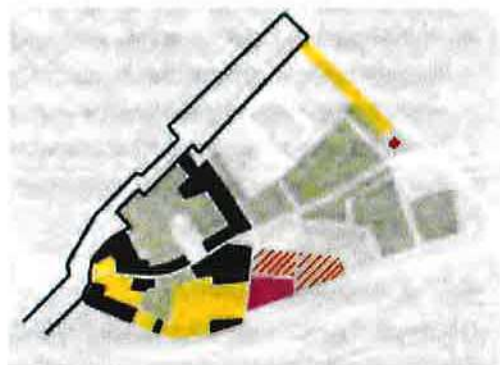
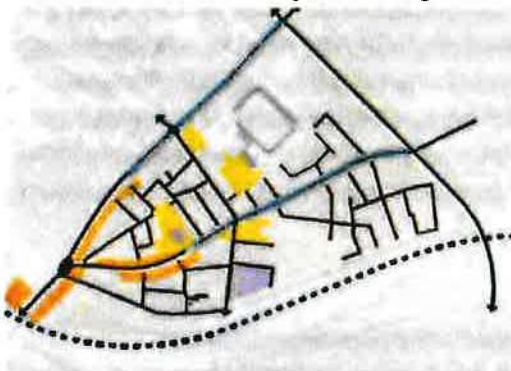
### 3.1 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie (2019) is het Karweikwadrant opgenomen als ontwikkellocatie. In deze visie wordt voorgesorteerd op een mogelijke functieverbreiding. Ambitie voor de vooroorlogse wijken is méér Deventer stedelijkheid en bijdragen aan een ongedeelde samenleving. De gewenste ontwikkelingsrichting is toename van de functies wonen, natuur en ecologie (zie Omgevingsvisie, paragraaf 5.2).

### 3.2 Visie Voorstad Oost

In 2009 is door de gemeente Deventer de Visie Voorstad Oost opgesteld. De visie is tot stand gekomen met bewoners, ondernemers en organisaties. Het gezamenlijk gekozen toekomstperspectief voor de wijk laat zich als volgt samenvatten:

In de visie is voor de herstructurering van de deelgebieden de aard van het nieuwe woongebied vastgelegd. Voor het Shita-terrein is de typering 'woonpark' aangegeven. De speeltuinlocatie is in de visie nog niet als ontwikkelingslocatie aangemerkt.



Afb. Visie Voorstad Oost 2009

Sinds het verschijnen van de visie is de herstructurering van een aantal locaties in Voorstad Oost voortgezet. Meest in het oog lopende voorbeelden hiervan zijn de herstructurering van het T&D-terrein en de verplaatsing van de speeltuin. De herontwikkeling van de wijk vindt plaats binnen het raamwerk van de wijk, gevormd door wegen en groen.

### 3.3 Deventer energieneutraal 2030

De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Verduurzaming van woningbouw is daarom een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. De gemeenteraad heeft in juni 2017 met twee moties vastgesteld dat bij alle woningbouwlocaties actief ingezet moet worden op de bouw van duurzame woningen en dat bij nieuwbouw 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is. Inmiddels is de plicht tot aardgasloze nieuwbouw in 2019 wettelijk verankerd.

### 3.4 Woonvisie Deventer 2018

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' zijn drie centrale ambities vastgelegd:

1. Vitale stad aan de IJssel: we werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. We zetten in op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.
2. Ongedeeld en inclusief: we willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijk opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.
3. Duurzaam en toekomstbestendig: we willen voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de 4 hoofdoggaven die voor de gehele gemeente gelden: 'betaalbaar, compleet en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen' en 'vitaliteit en vernieuwing'. De Woonvisie gaat uit van een netto woningbouwopgave van 3000 woningen in 10 jaar tijd. Hier zijn afspraken over gemaakt met de provincie Overijssel. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk en dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

Met name de ontwikkellocaties in de schil rond de binnenstad worden benut voor het toevoegen van bijzondere, stedelijke woon(werk)milieus. Vanuit de ongedeelde samenleving wordt gestreefd naar evenwichtige wijken. Het aandeel sociale huur is in de Voorstad relatief hoog, versterking van de voorraad is gewenst (zoals ook in gang is gezet met de ontwikkeling van het T&D-terrein). Gezien de



omgeving is toevoeging van voorraad voor de middeninkomens (sociale koop of middeldure huur) goed denkbaar. Voorwaarde is dat kwalitatief goede woningen worden toegevoegd die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad en waarmee wordt ingespeeld op de opgaven uit de Woonvisie.

### 3.5 Bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Voorstad-Oost-Rielerenk", vastgesteld op 24 mei 2012. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf" met de dubbelbestemming "Waarde – archeologisch verwachtingsgebied". Binnen de bestemming Bedrijf heeft het plangebied de aanduiding "onderwijs". De goot-en bouwhoogte is overal max 9 m.

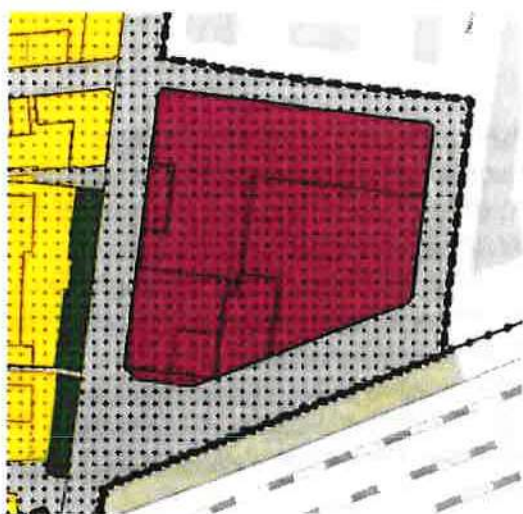


Fig.5 Bestemmingsplan

#### Chw-bestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen"

Deventer heeft ruim 100 bestemmingsplannen, die samen de stad en de dorpen omvatten, geactualiseerd en samengevoegd in één nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen" is een experiment onder de Crisis- en herstelwet en is een voorloper van wat in de nieuwe Omgevingswet het omgevingsplan heet. Het bestemmingsplan is op 1 juli 2020 vastgesteld door de Gemeenteraad. Als het plan onherroepelijk is vervangt dit plan ook het vigerende bestemmingsplan "Voorstad-Oost-Rielerenk".

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat nieuwe ontwikkelingen, waarvoor het nodig is om een planologische procedure te doorlopen, hierin in principe niet zijn meegenomen, het is een conserverend bestemmingsplan.

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan, noch in het bestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen". Voor het gehele plangebied is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

### 3.6 Welstandsnota

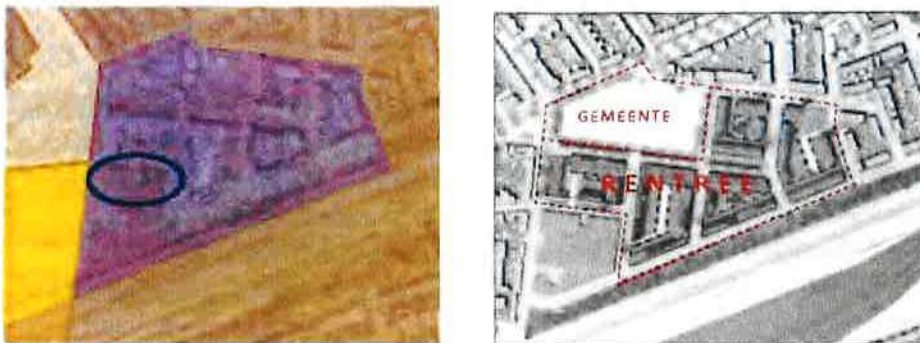


Fig.6 Uitsnede Welstandsnota en Beeldkwaliteitsplan T&D-locatie Deventer

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor “Thematische bebouwing”. Dit zijn gebieden waarbinnen de bebouwing volgens eigen gebiedscriteria wordt vormgegeven. Voor de aangrenzende T&D-locatie is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld (2012) dat heeft gediend als toetsingskader voor de woningbouwplannen. Voor het Karweikwadrant geldt geen op woningbouw gericht beeldkwaliteitsplan. Na overleg met de PlanAdviesRaad (PAR) van de gemeente wordt geadviseerd om een beeldkwaliteitsparagraaf in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

### 3.7 Overige beleidskaders

Naast de bovenstaande beleidskaders zijn meer op de locatie toegespitste aspecten aan de orde zoals bodem, archeologie, geluid, luchtkwaliteit etc. Deze aspecten komen, gerelateerd aan de planopzet aan de orde in hoofdstuk 4.

### 3.8 Conclusie Beleid

De transformatie van twee bedrijfspanden naar woningbouw op de locatie aan de Weseperstraat in de wijk Voorstad-Oost past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor realisatie van de plannen van de initiatiefnemer is een wijziging van het bestemmingsplan vereist. In de fase van de intentieovereenkomst is aangetoond dat de bouw van 14 woningen op de locatie kan worden gerealiseerd binnen de geldende beleidskaders.

Bij de uitwerking zal moeten worden voldaan aan wettelijke eisen en aan de uitgangspunten zoals die vanuit de diverse beleidskaders voor dit plan van toepassing zijn. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 4 van deze nota.

## 4 Planvisie en uitgangspunten

### 4.1 Algemeen

De planontwikkeling is erop gericht om de herontwikkeling van het plangebied met grondgebonden woningen zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de directe omgeving. De locatie grenst aan een heldere stedenbouwkundige structuur van bouwblokken van het aangrenzende T&D-terrein. De invulling met woningbouw in dit gebied is gerelateerd aan het industriële karakter van de oorspronkelijk aanwezige bedrijven in dit gebied. Dit gegeven inspireert om te komen tot een passende inpassing in de ruimtelijke structuur en de schaal en uitstraling van de woonbebouwing in het plangebied.

### 4.2 Doelgroep en programma

Met het woningbouwprogramma op de locatie wordt beoogd een woonmilieu aan te bieden dat aanvullend is op het aanwezige aanbod in Voorstad-oost. Huurwoningen in het middeldure segment passen goed bij dit uitgangspunt. Dat is in de planontwikkeling als vertrekpunt gehanteerd.

Binnen het plangebied is op basis van ruimtelijke verkenningen gebleken dat er ruimte is voor de realisatie van 14 grondgebonden rijwoningen. Om recht te doen aan de stedenbouwkundige invulling zijn hoogteaccenten aangebracht op de hoeken, conform het stedenbouwkundige plan. In de zoektocht naar een passend compromis in relatie tot de stedenbouwkundige eisen en een sluitende parkeerbalans heeft dit geleid tot de volgende uitgangspunten met betrekking tot het programma:

De 5 rijwoningen (2 lagen + kap) langs de Weseperstraat worden door de initiatiefnemer na oplevering aan de eerste huurder verhuurd tegen een huurprijs binnen het middeldure huursegment conform de Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019. Dat betekent een huurprijs van maximaal € 900,- per maand op basis van prijspeil 2019 en jaarlijkse indexatie o.b.v. CPI. Na afloop van de huurperiode van de eerste huurder vervalt deze voorwaarde. Daarnaast zal initiatiefnemer zich inspannen om bij de toewijzing van deze woningen voorrang te verlenen aan huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achter laten en/of huishoudens met een middeninkomen.

Voor de 9 overige woningen (3-laags) langs de Weseperstraat en de Veenweg gelden geen beperkingen met betrekking tot de hoogte van de huurprijs.

Op deze wijze wordt de diversiteit van het aanbod in de wijk vergroot en ingespeeld op de woningbehoefte van Deventer. Daarmee wordt voldaan aan de doelstellingen van de Deventer Woonvisie (2018).

### 4.3 Stedenbouwkundige inpassing



Fig.7 Luchtfoto plangebied en directe omgeving

#### **Planopzet**

##### Verkaveling

De Bouwbasic locatie moet een vanzelfsprekend onderdeel gaan uitmaken van het Karwei kwadrant en Voorstad Oost. Voorwaarde voor de planopzet is een goede aansluiting op de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk, op de bestaande waardevolle groenstructuur en de schaal van de omliggende woonbuurten. De situering van de bebouwing moet het eigen industriële karakter van de locatie herkenbaar houden. Het bebouwen van het plangebied met woningen betekent dat het huidige besloten karakter van het plangebied verdwijnt. De ambitie met het plan is om de nieuwe bebouwing in het plangebied aan te laten sluiten op de recent gerealiseerde woningbouw op de T&D-locatie. De bebouwing is geïnspireerd op de industriële uitstraling ervan.

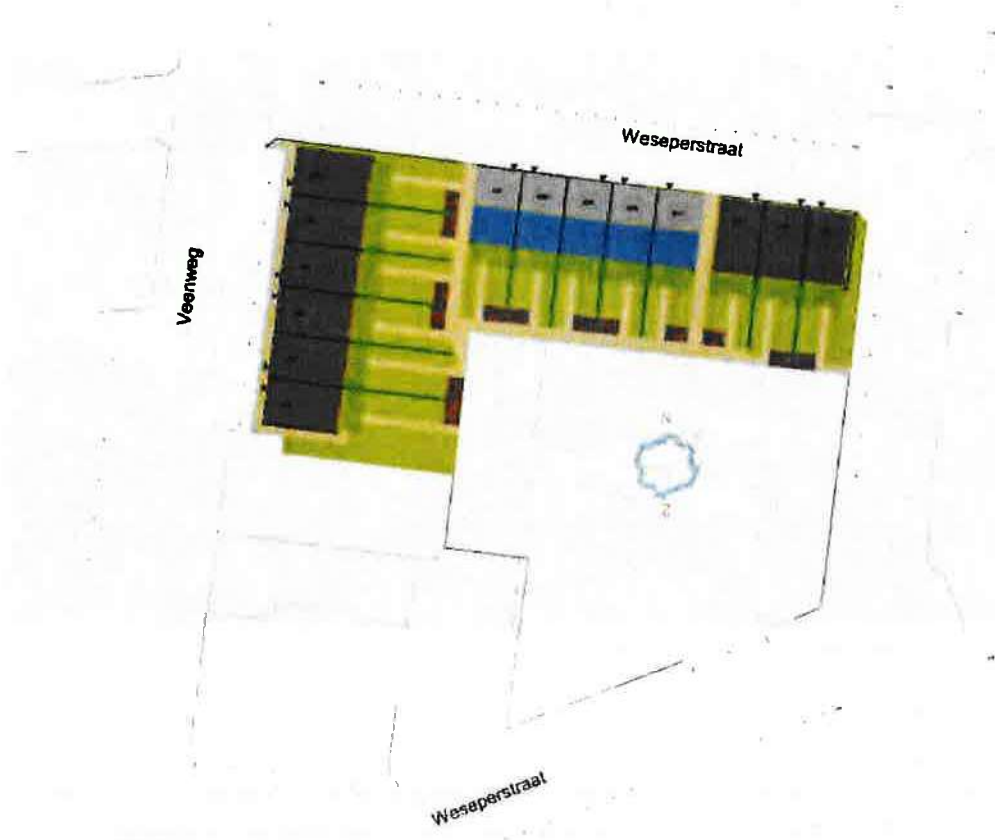


Fig. 8 Planopzet

In de verkavelingsopzet wordt aangesloten bij bestaande rooilijnen: aan de Veenweg wordt gebouwd in dezelfde rooilijn als het noordelijk gelegen witte blok galerijwoningen. Hierdoor ontstaat aan de straatzijde ruimte voor het toevoegen van zes parkeerplaatsen.

Aan de Weseperstraat worden de woningen zonder voortuinen aan de straat gesitueerd. Dit is conform de aangrenzende woonblokken aan de overzijde van de straat, de industriële blokken met een "Delftse stoep".

Initiatiefnemer heeft de stedenbouwkundige opzet uitgewerkt in **bijlage 1**.

#### *Beeldkwaliteit*

De voorgestelde ontwikkeling van rijenwoningen past niet zonder meer in de van toepassing zijnde typering "thematische bebouwing" uit de Welstandsnota. Gezien de locatie en de omvang van de ontwikkeling moeten er specifieke welstandscriteria voor deze locatie worden geformuleerd in een beeldkwaliteitsparagraaf in het te wijzigen bestemmingsplan. Qua systematiek en inhoud moet daarbij aangesloten worden op de welstandsnota. Aansluiting dient te worden gezocht bij de criteria die gelden voor de typering "industriële blokken" zoals die ook aan de overzijde van de Weseperstraat zijn gehanteerd. De op te stellen criteria gelden voor de nieuwe bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte (inrichtingsplan).

Nota van uitgangspunten herontwikkeling Weseperstraat – Veenweg, definitief d.d. 28 oktober 2020

T

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerpplan dient in de opstalontwerpen ook rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

Daar waar sprake is van zijgevels, wordt kwaliteitsborging bereikt via het verbijzonderen van kopgevels en in het bouwplan geïntegreerde erfafscheidingen.

#### 4.4 Verkeersontsluiting en parkeren

##### Ontsluiting

De locatie is in de huidige situatie voor auto's ontsloten vanaf de Veenweg. Het bouwplan is opgenomen in de bestaande structuur van de openbare ruimte. Het bestaande stratenpatroon blijft gehandhaafd. De wijze van ontsluiting wordt niet aangepast.

##### Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid schrijft voor dat iedere ontwikkeling in principe in zijn eigen parkeerbehoefte moet voorzien. Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen voor 'wonen' toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013 (zie [www.deventer.nl/parkeernormen](http://www.deventer.nl/parkeernormen)). Voor de parkeernormering is het grondgebied van Deventer ingedeeld in een vijftal zones. Uitgaande van een woningbouwprogramma van 14 huurwoningen (categorie tussen/hoek), en een bijbehorende parkeernorm van 1.5 pp/woning (gebied rest bebouwde kom, incl. 0.3pp/woning voor bezoekersparkeren) bedraagt de normatieve parkeerdruk 21 parkeerplaatsen.

Op de Bouwbasic-locatie is te weinig ruimte beschikbaar om tot een kwalitatief goede parkeeroplossing te komen zonder dat de geslotenheid van het bouwblok wordt aangetast. Het parkeerbeleid van de gemeente schrijft in dat geval voor dat indien op eigen terrein geen ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren, gezocht moet worden naar mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen in het omliggende openbare gebied. Hiervan is in deze ontwikkeling uitgegaan.

De Veenweg biedt aan de oostzijde vóór de woningen ruimte voor de aanleg van 6 langspaarkeerplaatsen. Daarnaast kunnen aan de overzijde van de Veenweg nog 6 langspaarkeerplaatsen worden toegevoegd. Aan de Weseperstraat worden 6 langspaarkeervakken gerealiseerd in de richting van het spoor. Het restant van 3 plaatsen wordt gerealiseerd door de aanleg en upgraden van bestaande parkeerplaatsen aan de Weseperstraat langs het spoor. Met bovenstaande invulling wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling van de Bouwbasic locatie.

De kosten voor de aanleg van de parkeerplaatsen worden gedragen door de initiatiefnemer door – in lijn met het parkeerbeleid – een storting te doen in het gemeentelijke parkeerfonds. De gemeente zal de realisatie van de parkeerplaatsen vervolgens ter hand nemen.

#### 4.5 Duurzaamheid en energie

In het op te stellen bestemmingsplan voor de locatie moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe het thema duurzaamheid is uitgewerkt. Aanbevolen wordt de duurzaamheid van de planontwikkeling te meten met behulp van een geëigende beoordelingsmethode. Er zijn meerdere methodes denkbaar. Duurzaamheid moet in de plannen op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen aan de hand van de volgende thema's:

Nota van uitgangspunten herontwikkeling Weseperstraat – Veenweg, definitief d.d. 28 oktober 2020



### *Water en klimaatadaptieve inrichting*

In het kader van duurzaamheid streeft Deventer naar een klimaatadaptieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. Ten aanzien van de waterhuishouding geldt een bergings- en infiltratie-eis van 20 mm (daken + verharding) op eigen terrein. Aan de infiltratievoorziening worden de volgende eisen gesteld:

- De grond waarin de voorziening wordt aangebracht dient voldoende doorlatend te zijn;
- Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening dient het verhard oppervlak bepaald te worden;
- Een infiltratievoorziening moet binnen 24 uur na het einde van de regenbui volledig gelegeerd zijn;
- Er dient onderhoud en beheer plaats te vinden aan de infiltratievoorziening. Om te voorkomen dat een infiltratievoorziening voortijdig dichtslibt is een blad- en zandvang vereist;
- Aanbevolen wordt om de voorziening 2 á 3 meter vanaf de fundatie aan te leggen om eventuele vochtproblemen te voorkomen;
- Geen ondergrondse overstorten op gemeentelijke voorzieningen.

Een klimaatadaptieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar gaat ook over het reduceren van hittestress en het voorkomen van droogte. Gemeente Deventer heeft hiervoor diverse instrumenten ter beschikking zoals de WOLK-kaart en de Hitte-kaart. Op de hittekaart is te zien dat de huidige locatie als warme plek wordt aangemerkt vanwege de hoeveelheid aanwezige verharding en gebrek aan groen. 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 bij de ontwikkeling van het gebied. Een groene inrichting van de omgeving, gevels, daken en tuinen reduceert de gevolgen van hitte.

### *Energie*

- **Beperken energiegebruik:** In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: door toepassing van het Trias energetica principe' (een door de TU Delft ontwikkeld systeem waarmee men in drie stappen een duurzaam ontwerp ontwikkelt) wordt de warmtevraag van de woning door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het streven om waar mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie.
- **Opwekken hernieuwbare energie:** Het streven is om bij alle woningen energieopwekking door middel van zonnepanelen toe te passen. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen moeten hierop zo goed mogelijk afgestemd zijn om dit mogelijk te maken. Warmteopwekking ten behoeve van verwarming en warm tapwater kan bijvoorbeeld door een lucht gekoppelde of grond gekoppelde warmtepomp.

### *Flexibiliteit*

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De verkaveling moet in feite in staat zijn om voortdurend plek te kunnen bieden aan veranderende woonwensen. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in woonwensen op te kunnen vangen. Voor de woningen is flexibiliteit wenselijk zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn.

*Duurzaam inrichten en bouwen*

In het plan wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik.

*Materiaalgebruik*

De gemeente stimuleert projectontwikkelaars en woningcorporaties FSC gecertificeerd hout te gebruiken in bouwplannen. Verder is het een nadrukkelijke wens om hout van inheemse soorten te gebruiken. Dit draagt verder bij aan vermindering van transporten en CO<sub>2</sub>-uitstoot. De website [www.lokaalhout.nl](http://www.lokaalhout.nl) beschikt over Nederlands hout van verschillende soorten met verschillende toepassingsmogelijkheden.

*Efficiënt materiaal gebruik en afvalscheiding op de bouwplaats.*

Met de initiatiefnemer dienen afspraken te worden gemaakt over een bouwmethode die gericht is op efficiënt materiaalgebruik en over afvalscheiding op de bouwplaats.

## 4.6 Water, groen en ecologie

### Water

De initiatiefnemer dient een aanvraag te doen voor een watertoets bij het waterschap. Op basis van de gegevens en het beleid van het waterschap, komt het waterschap vermoedelijk tot de 'normale procedure'. De normale procedure houdt in dat het waterschap initiatiefnemer een uitgangspuntennotitie toestuurt met daarin de volgende onderdelen:

- Bestaande waterhuishouding;
- Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau;
- Vervolg watertoets en beoordeling.

### Groen

*Groene tuinen*

De initiatiefnemer stimuleert kopers zoveel mogelijk groen toe te passen bij de aanleg van hun tuinen. Als uitgangspunt geldt dat het plan voor de groene en duurzame inrichting van de omgeving en tuinen in de vervolgfase wordt uitgewerkt.

### Ecologie

In juni 2017 is door Tauw een natuurtoets uitgevoerd naar de consequenties van de voorgenomen ontwikkeling. Vastgesteld is dat nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen nodig is. Dit nader onderzoek moet nog worden uitgevoerd. De verwachting is dat er een ontheffing nodig is in het kader van de Wet Natuurbescherming.

*Flora en Fauna i.r.t ecologische waarden*

Nadrukkelijker aandacht voor de levende wereld zoals diversiteit van planten en dieren, is te realiseren door de wijk integraal te bekijken en natuurinclusief te ontwerpen én te bouwen. Natuur en ecologie kunnen zo als volwaardige stedelijke functies worden meegenomen in het ontwerp. De herinrichting van deze locatie biedt kansen om een aangename leefomgeving te maken voor

mensen, dieren en planten. Daarbij valt te denken aan neststenen voor Gierzwaluwen en Huismussen, vleermuispanelen, vogelvide toepassen bij de dakgoot etc. Meer informatie over het bevorderen van biodiversiteit in de stad is te vinden op [www.biodiversiteit.nl/stad](http://www.biodiversiteit.nl/stad).

De gemeente heeft natuurinclusief bouwen inmiddels ook beleidsmatig verankerd. Daarbij is een tool ontwikkeld waarbij keuzevrijheid is in de te treffen maatregelen, deze maatregelen punten vertegenwoordigen en er een minimaal aantal punten moet worden behaald. Deze tool zal in het bestemmingsplan worden opgenomen.

## 4.7 Milieuaspecten

### Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Sinds 7 juli 2017 is de procedure van de m.e.r.-beoordeling gewijzigd. De wijziging zit in het feit dat nu ook onder de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit mer voor vorm-vrije m.e.r.-beoordelingen een formele procedure en apart besluit van het bevoegd gezag (meestal college van B&W) vereist is.

Dit plan heeft betrekking op de ontwikkeling van woningen. Die activiteit is in de D-lijst opgenomen onder categorie D.11.2; 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De afweging die het bevoegd gezag moet maken is of de voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich mee brengt, die het opstellen van een volwaardig MER-rapport noodzakelijk maakt. Uitgangspunt bij vorm-vrije m.e.r.-procedures is nee-tenzij, dus nee geen MER noodzakelijk, tenzij belangrijke gevolgen voor het milieu aan de orde kunnen zijn. De initiatiefnemer dient voor de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling een meldnotitie aan te leveren. Die notitie dient in te gaan op de volgende aspecten:

1. De kenmerken van de activiteit én de samenhang met de andere activiteiten ter plaatse;
2. De plaats waar de activiteit plaatsvindt;
3. De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

### Bedrijven en milieuzonering

De beoogde inbreiding heeft uitsluitend betrekking op woonfuncties. Aannemelijk is dat deze functies geen hinderuitstraling veroorzaken (interne milieuzonering). Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd.

De ligging van de naastgelegen ontwikkellocaties Zandhuis & Zwart en Karwei en de daar vigerende bedrijfsbestemmingen zorgen wel voor hinderzones over het plangebied heen (externe milieuzonering). Hiernaar is door Tauw onderzoek gedaan (rapport d.d. 4 augustus 2017). Dit rapport concludeert dat er geen belemmeringen voor de ontwikkeling zijn te verwachten. Het rapport gaat echter uit van een ander plangebied met ook daarin Zandhuis & Zwart opgenomen. Het onderzoek moet geactualiseerd worden.

### Bodem

Op 22 maart 2013 is door Tauw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Er is een grondwater- en bodemverontreiniging vastgesteld. De grondwaterverontreiniging betreft een PER-

Nota van uitgangspunten herontwikkeling Weseperstraat – Veenweg, definitief d.d. 28 oktober 2020

verontreiniging, waarbij de tussenwaarde wordt overschreden. De bodemverontreiniging betreft zware metalen en is als ernstig gekwalificeerd. Met name door de functiewijziging tot wonen zal hier een sanering moeten plaatsvinden.

Op 1 december 2016 is door Tauw nader onderzoek uitgevoerd naar de grondwaterverontreiniging (PER). Ook hierbij is vastgesteld dat de tussenwaarde is overschreden. Geconcludeerd is dat er zeer waarschijnlijk geen sprake is van grootschalige verontreiniging met PER in het grondwater. De gemeten concentraties leiden niet tot risico's voor het toekomstig gebruik als woonfunctie.

Op 14 mei 2019 is door Aveco de Bondt aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de grondwaterverontreiniging (PER). Geconcludeerd is dat er geen sprake is van ernstige grondwaterverontreiniging en er geen risico's zijn voor uitdampingsrisico's.

### **Niet gesprongen explosieven**

Voor het bestemmingsplan vormen NGE's geen onderdeel van de procedure. Het is niet uit te sluiten dat er NGE's aanwezig zijn binnen het plangebied. Eventueel onderzoek naar NGE's is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer ten behoeve van de uitvoeringsfase. Daarbij kan aansluiting gevonden worden bij het historisch vooronderzoek naar explosieven voor de gehele gemeente Deventer, dat in 2014 in opdracht van de gemeente is opgesteld.

### **Archeologie**

Het plangebied is in het bestemmingsplan "Voorstad Oost-Rielerenk" opgenomen en heeft een dubbelbestemming 'Waarde – archeologisch verwachtingsgebied'. Ingevolge de archeologische beleidskaart heeft het plangebied archeologische beleidswaarde gebied 2. Dit betekent dat werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden kunnen worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1.000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m<sup>2</sup> 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. Initiatiefnemer dient de omvang van de bodem verstorende werkzaamheden in beeld te brengen.

Door de gemeente is een op de locatie toegesneden beleidsadvies afgegeven op 29 augustus 2017.

### **Luchtkwaliteit**

De Wet milieubeheer geeft aan dat plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met behulp van de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). De NIBM-tool is beschikbaar via de website van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De initiatiefnemer dient te bepalen of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

## Geluid

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Veenweg en de spoorlijn Deventer – Deventer-oost. Door Tauw is akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 31 juli 2017). Zowel de geluidbelasting als gevolg van het railverkeer als van de Veenweg overschrijdt de voorkeurswaarde. In beide gevallen moeten geluidreducerende maatregelen worden afgewogen voor een goede onderbouwing bij de aanvraag van een hogere grenswaarde.

Het onderzoek ging echter ook uit van een ander plangebied. Het rapport moet geactualiseerd worden. De uitkomsten van dit rapport kunnen aanleiding geven tot het treffen van maatregelen, danwel zal het voorliggende plan moeten worden aangepast. Dit zal in samenspraak dienen te gebeuren.

## Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Gezien de ligging van het plangebied in de invloedssfeer van het spooreplacement (risicovolle vervoersas) is externe veiligheid voor dit plan een aandachtspunt.

Tauw heeft hier onderzoek naar gedaan (rapport 4 augustus 2017). Conclusies hieruit zijn dat voldaan wordt aan de wettelijke eisen voor het plaatsgebonden risico en dat er aanvullende berekeningen nodig zijn om de verandering voor het groepsrisico in beeld te brengen. Het rapport moet worden geactualiseerd en er moeten aanvullende berekeningen worden gemaakt. De uitkomsten van dit rapport kunnen aanleiding geven tot het treffen van maatregelen, danwel zal het voorliggende plan moeten worden aangepast. Dit zal in samenspraak dienen te gebeuren.

## Stikstof

Op 13 juli 2017 is door Tauw een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd op basis van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Gelet op de uitspraak van de Raad van State in 2019 dient dit volledig te worden herzien. Dit aspect vormt een risico voor de haalbaarheid van het plan. De initiatiefnemer zal een Aelusberekening aan dienen te leveren waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling doorgang kan vinden.

## 4.8 Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten

Voor de ontwikkeling zijn in het plangebied en in aanliggende openbare ruimte aanpassingen nodig in de inrichting daarvan, in ieder geval voor de aanleg van de parkeervoorzieningen en de aansluiting van het plangebied op de openbare ruimte.

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte van de gemeente geldt voor nieuwe ontwikkeling, herinrichting en beheer. Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen (zie [www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl)).

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces inzicht te bieden in:

- De opvang en afvoer van hemelwater in het plangebied;
- De wijze van aansluiting van de DWA-afvoeren in het openbaar gebied;

Nota van uitgangspunten herontwikkeling Weseperstraat – Veenweg, definitief d.d. 28 oktober 2020

h

- De inpassing van de openbare parkeervoorzieningen;
- Het materiaalgebruik, in overeenstemming met de omgeving en met het oog op beheer en veiligheid.

### **Sociale veiligheid**

Het stedenbouwkundig plan en de bouwplannen moeten voldoen aan de eisen en richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Aandachtspunten zijn onder andere overgangen tussen openbare ruimte en particulier terrein, zicht op routes en parkeervoorzieningen.





## 5 Uitvoering

De gemeente Deventer kan met een goede invulling van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling van woningbouw op de locatie aan de Veenweg en Weseperstraat.

Voor het gebied is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

### Vervolg

Zodra het college van Burgemeester en Wethouders deze nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, zal de ontwikkelende partij, als vervolg op de gesloten intentieovereenkomst, het plan verder uitwerken op basis van deze uitgangspunten. Daarna wordt een anterieure overeenkomst aangeboden waarin de definitieve afspraken worden vastgelegd, alsmede de definitieve regeling van het wettelijke kostenverhaal.

Tevens zal door de initiatiefnemer een bestemmingsplanwijziging worden opgesteld die door de gemeente Deventer wordt getoetst en na goedkeuring in procedure wordt gebracht. De initiatiefnemer moet daarnaast ook in samenspraak met de gemeente eventuele consequenties voor de inrichting van de openbare ruimte en het bouwplan verder uitwerken.



**Bijlage 3: Stedenbouwkundig plan**



22

42



HERONTWIKKELING BOUWBASIC LOCATIE  
 STEDENBOUWKUNDIG KADER

10

Handwritten signature or mark.

## Inhoudsopgave

1. Introductie	3	5. Duurzaamheid bebouwing	13
2. Historie & stedelijke context	4	6. Erfafscheidingen	14
• Voorstad-Oost		7. Parkeren	15
• Karwei Kwadrant		8. Colofon	16
• Bouwbasic			
• Ooijevaar			
3. Verkaveling	8		
4. Architectuur en beeldkwaliteit	9		
• Massastudie			
• Architectuur			
• Kleur- en materiaalgebruik			

INHOUDSOPGAVE

-2-

JK

JK

## Introductie

Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige Bouwbasic opleidingscentrum voor beroepsonderwijs en de voormalige wasserij/strijkerij 'De Ooijevaar'. Het bouwblok waar Bouwbasic onderdeel van uitmaakt is van betekenis geweest voor Voorstad-Oost. Het is één van de laatste de laatste plekken in de wijk waar het industriële verleden zichtbaar is.

De wijk Voorstad-Oost heeft in de afgelopen jaren een behoorlijke transformatie ondergaan. Met de herontwikkeling van de Thomassen & Drijver Verblifa locatie, waarin bestaande fabrieksgebouwen zijn gesloopt en nieuwe woningen en speelvoorzieningen zijn gerealiseerd, heeft de wijk een flinke kwaliteitsimpuls gekregen. De herontwikkeling van het Karwei-kwadrant vormt het sluitstuk in de herontwikkeling van dit gedeelte van Voorstad-Oost. Het Karwei-kwadrant bestaat uit de drie deelpercelen Bouwbasic (inclusief De Ooijevaar), Zandhuis-Zwart en Carbonia (oude Karweilocalie).

Eerdere studies naar een integrale herontwikkeling van het Karweikwadrant hebben niet geleid tot een sluitend afsprakenkader. De herontwikkeling van het Karweikwadrant valt hierdoor uiteen in drie deelgebieden hetgeen betekent dat gebied gefaseerd getransformeerd zal gaan worden.

De locatie Bouwbasic is in 2017 aangekocht door RW Deventer B.V. (een 100% dochteronderneming van Reggeborgh Vastgoed Management B.V.). Reggeborgh heeft samen met 4D Architecten de mogelijkheden verkend om de Bouwbasic locatie (inclusief voormalig wasserij 'De Ooijevaar') te transformeren / herontwikkelen tot een stedelijk woongebied waarbij specifiek rekening is gehouden met de industriële historie van de locatie. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met het behoud van de overige functies en bebouwing binnen het Karweikwadrant niet belemmert.

Op basis van een analyse van de historie en de stedelijke context waarbinnen het project zich bevindt worden de stedenbouwkundige uitgangspunten van de beoogde herontwikkeling toegelicht.

## INTRODUCTIE



## Historie & stedelijke context



Ligging Karwei-kwadrant in de wijk Voorstad en naast T&D-kwartier



Luchtfoto Karweikwadrant met boven de Bouwbasisc locatie, links onder Zandhuis & Zwart en rechts onder Carbona / voormalige Karwei.

HISTORIE & STEDELIJKE CONTEX

4

Handwritten mark in blue ink.

Handwritten mark in blue ink.

## Historie & stedelijke context

Een ontwikkellocatie kan niet zonder haar ruimtelijke en historische context worden bekeken. Bij het Karwei-kwadrant is dit zeker het geval. Op basis historische industriële karakter en uitstraling van het gebied de uitgangspunten voor de beoogde herontwikkeling geformuleerd.

### Voorstad Oost

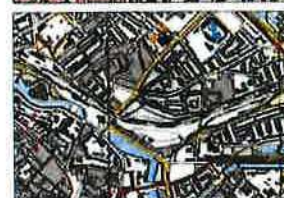
Het Karwei-kwadrant ligt in de volkswijk Voorstad Oost, één van de eerste uitleglocaties buiten de voormalige vesting van Deventer. In de tijd van de vestingstad Deventer in de 18e eeuw bestond de "voorstad" uit een aantal uitvalswegen zoals de weg naar Twente (nu de Holterweg), de weg naar Hellendoorn (nu de Rielerweg) en de weg naar Raalte (nu de Brinkgreverweg). De Veenweg was een zijstraatje naar het veengebied.

Deventer groeide door, de banden van de vesting gingen knellen en de binnenstad raakte vol. Vanaf 1800 zijn de eerste luncies buiten de vestingmuren in de voorstad gevestigd, zoals de

koekfabriek Sluis, de tropische landbouwschool en de rooms katholieke kerk. Toen de vestingmuren eenmaal waren doorbroken zijn er op grotere schaal woningen gebouwd, alsmede het ziekenhuis en het landbouwmuseum.

Voorstad Oost is een gemêleerde wijk, niet alleen door de combinatie van woningbouw en bedrijvigheid, maar ook door het soort woningen. Naast arbeiderswoningen werden er middenstandswoningen gebouwd aan de Veenweg en aan de Rielerweg tegenover de kerk.

Als één van de eerste uitleglocaties buiten de voormalige vesting bood Voorstad-Oost niet alleen ruimte voor woningbouw maar ook voor allerlei bedrijvigheid in de vorm van industrie, ambachtelijke bedrijven en detailhandel. Hoewel de industriële bedrijvigheid in de wijk haar economische basis heeft verloren, zijn er nog sporen van dit verleden zichtbaar, onder andere de fabrieksachtige bebouwing rond de Karwei.



HISTORIE & STEDELIJKE CONTEXT

## Historie & stedelijke context

### Karwei-kwadrant

Aan de Weseperstraat/Veenweg staan de laatste overblijfselen van het industriële verleden van Voorstad Oost, in de vorm van vier bedrijfspanden. Op deze locatie waren voorheen een aantal industriële bedrijven gevestigd waaronder: Stoom- en Machinewasserij De Ooievaar, Inktfabriek Carbonia en Machinefabriek Zandhuis & Zwart. Op deze locatie zijn van deze bedrijven nog industriële gebouwen of delen van gebouwen aanwezig.

Het Karwei-kwadrant is het laatste relict dat herinnert aan de grote industriële bedrijvigheid in Voorstad-Oost – dat zich ten zuiden van de Rielierweg uitstrekte van het Smallepad tot aan de Oude Holterweg.

Er is in de loop der jaren het één en ander gesloopt (en herbouwd) en ook veelvuldig aanpassingen gedaan aan gevels en gebouwen. Het karakter van het Karweiblok wordt bepaald door de heterogene bebouwing wat betreft architectuur en bouwperiode.

### Bouwbasic

Het voormalige pand van Bouwbasic staat op de hoek Veenweg/Wesepersstraat. Het pand bestaat uit een kantoorruimte van twee lagen en een achterliggende bedrijfsruimte. Het is gebouwd in de jaren '80 van de vorige eeuw en werd voorheen gebruikt als opleidingscentrum voor jongeren in de bouwnijverheid.

Het pand staat direct aan de straat, de entree zit aan de Veenweg. Qua architectuur is het pand een kenmerkend voorbeeld van bedrijfsbebouwing uit de jaren '80: sober, ingetogen en eenvoudig.

Het gebouw van Bouwbasic heeft een beperkte architectonische uitstraling en als gebouw geen historische waarde. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling kan het pand derhalve worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw met meer architectonische kwaliteit.



STEDELIJKE CONTEXT

W

04

## Historie & stedelijke context

### De Ooijevaar

De voormalige Stoom- en Machinewasserij De Ooievaar staat op de noord/oosthoek van de locatie. Het staat direct aan de straat, de entrees zitten aan beide gevels. Het betreft een bedrijfsloods van één bouwlaag daterend uit het begin 20<sup>e</sup> eeuw. Tevens staat op het perceel een woning uit ongeveer dezelfde bouwperiode, bestaand uit twee lagen met een kap.

De bedrijfsloods die in de loop van de tijd diverse keren is aangepast (gevelopeningen toegevoegd en ramen dichtgezet); het is typerend voor de bouwperiode met bijzondere hoekoplossing en dakrand. De cultuurhistorische waarde van het pand de Ooievaar is minder evident zijn dan bij bijvoorbeeld Zandhuis en Zwart het geval is. Het pand heeft met name betekenis voor ontwikkelingsgeschiedenis van de wijk.

Onderzocht is of (delen van) het gebouw getransformeerd kunnen worden danwel delen kunnen worden ingepast in het beoogde plan. Het pand was van oorsprong een fraai industrieel ontwerp, maar het is in de loop van de jaren dusdanig vaak aangepast zonder dat dit de architectuur niet ten goede is gekomen. Daarnaast is de verdiepingshoogte in huidige vorm te laag om voldoende woonkwaliteit te kunnen realiseren. Een bouwkundige aanpassing hiervan vergt een

dermate hoge investeringen dat de beoogde herontwikkeling financieel niet haalbaar is. Behoud en inpassing van de gevels is dan ook niet haalbaar gebleken.

Sloop van de Ooijevaar betekent echter niet dat de kenmerkende cultuurhistorische gevels verdwijnen. De karakteristieke uitstraling is meegenomen in het architectonisch ontwerp van de nieuw te realiseren woningen teneinde de ontwikkelingsgeschiedenis en industriële sfeer terug te laten keren.



STEDELIJKE CONTEXT

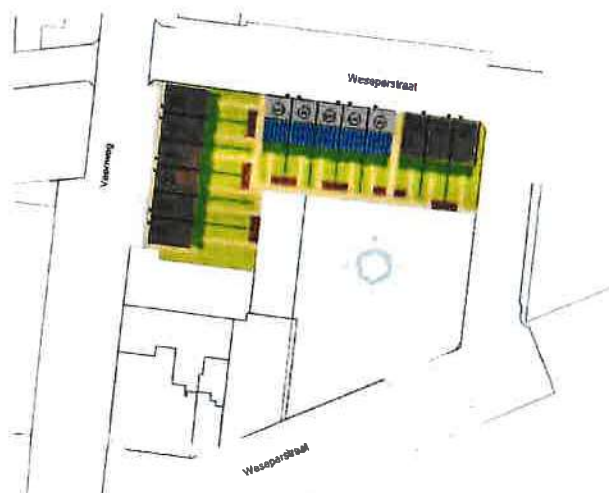
## Verkaveling

De verkaveling kent een eenvoudige opzet die aansluit bij de bestaande ruimtelijke structuur. De woningen aan de Veenweg hebben een terugliggende rooilijn die bijdraagt aan het industriële milieu en ligt in lijn met de bebouwing van met Zandhuis & Zwart en de sociale huurappartementen aan andere zijde van de Weseperstraat. De woningen bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak en vormt daardoor een logisch geheel met de omliggende bebouwing.

Op de hoek van de Weseperstraat is het tweede hoogteaccent voorzien. De rooilijn sluit aan bij de hoekwoning aan de Veenweg om het blok te accentueren.

Alle eengezinswoningen hebben in basis een footprint van 5,7x9,6 meter. De tussenwoningen en de eindwoningen hebben dezelfde indeling. Het gebruiksovervlakte van de woningen met 2 bouwlagen en een kap is ca. 125m<sup>2</sup> GBO. De hoek met 3 lagen en een plat dak is ongeveer 135 m<sup>2</sup> GBO. Elke woning heeft een berging van ca. 6m<sup>2</sup>.

De woningen staan op royale kavels, met een grootte die varieert van 112 tot 200 vierkante meter. De achtertuin beschikt over een praktische stenen tuinberging voor de fietsen, gereedschappen en tuinspullen.



VERKAVELING

Handwritten mark

Handwritten mark

## Architectuur en beeldkwaliteit

De Bouwbasic locatie moet een vanzelfsprekend onderdeel gaan uitmaken van het Karwei kwadrant en Voorstad-Oost. In de ontwikkeling van de wijk zijn veel verschillende ensembles ontstaan, in verschijningsvorm, positie en schaalgrootte. Tezamen geven ze een rijk en gedifferentieerd bebouwingsbeeld, een mozaiek. Dit is een grote kwaliteit van Voorstad Oost.

De bouwblokken op de Bouwbasic-locatie zullen, een nieuw soort bebouwing toevoegen aan Voorstad Oost, die tegelijkertijd past in het genoemde mozaiek. De bebouwing is geïnspireerd op de industriële bebouwing bij Zandhuis & Zwart 'en Carbonia en de woonbebouwing langs de Veenweg en kent, ten opzichte van de Tuindorp bebouwing die verderop in de wijk Voorstad-Oost aanwezig is, meer variatie in korrelgrootte, bouwhoogte, kapvorm (platte daken en verschillende soorten kappen) en detaillering.

### Bouwmassa

De blokken passen qua stedenbouwkundige maatvoering en beeldkwaliteit bij de bestaande stedelijke structuur. De bebouwing bestaat uit drie lagen met plat dak afgewisseld met woningen van twee lagen met kap, beginnend aan de bovenkant van de tweede bouwlaag.

### Hoogteaccenten markeren het Karwei Kwadrant

De zes woningen aan de Veenweg bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak. Daarmee wordt een stedelijk wand gecreëerd en vormen de woningen een vanzelfsprekend ensemble met de bebouwing van Zandhuis & Zwart en het naastgelegen appartementencomplex.

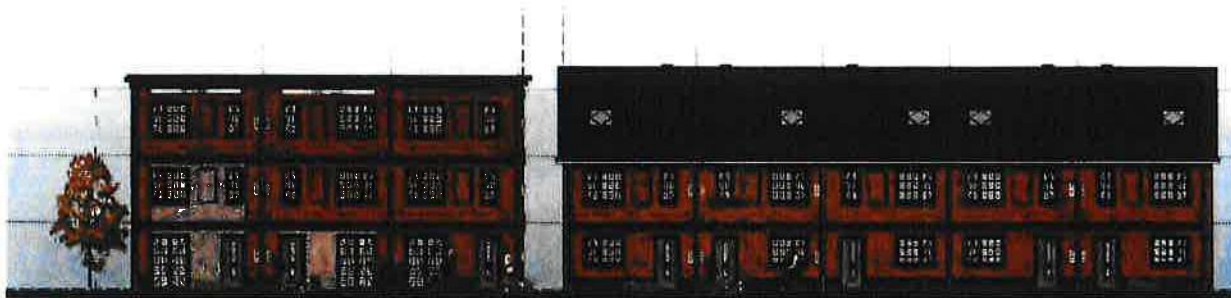
Op de hoek Wesepersstraat is zo'n zelfde hoogteaccent voorzien van drie woningen met drie bouwlagen (plat dak). Dit blok op de hoek markeren de beëindiging het kwadrant waardoor het geheel herkenbaar blijft. De twee hoeken worden afgewisseld met een blok van vijf rij- en hoekwoningen van twee lagen met kap.

Met de beoogde invulling blijft Bouwbasic, samen met Zandhuis & Zwart en Carbonia, een carré-vormig kwadrant dat past bij het industriële karakter van de wijk. Op de volgende pagina illustreren de gevelbeelden de beoogde architectuur van het plan.



# Architectuur en beeldkwaliteit

2



Wespersstraat



Voerweg

ARCHITECTUUR EN BEELDQUALITEIT

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

## Architectuur en beeldkwaliteit

### Architectuur

Voor het Karwei kwadrant wordt nagezet op een hoogwaardige architectonische kwaliteit die voortborduurde op het industriële karakter met een herkenbaar en eenduidig woonmilieu. De compacte bebouwing en variaties in bouwhoogtes, in combinatie met het cultuurhistorische waarden biedt voldoende aanknopingspunten voor het ontwerp. Hieronder worden de architectonische criteria beschreven die als uitgangspunt zijn gebruikt voor het woonprogramma:

- Industriële historie dient tot uitdrukking te komen in massaopbouw en architectuur
- Architectuur dient aan te sluiten bij de omliggende bebouwing en in het bijzonder Zandhuis & Zwart.
- Hoogteaccent op hoek Veenweg / Weseperstraat markeert entree van het gebied.

Bij de industrieachtige bebouwing moet een gevarieerd beeld gerealiseerd worden. Karakteristieken zijn: compact, stevig, bebouwing van de hoeken, verticale geleiding, wisselende hoogtes en types. Er zijn geen voortuinen



*Steerimpressie beeldkwaliteit*

ARCHITECTUUR EN BEELDKWALITEIT

Handwritten mark

Handwritten mark

## Architectuur en beeldkwaliteit

### Kleur- en materiaalgebruik

Het Karwei kwadrant zal als eenheid herkenbaar zijn met eenduidige materiaalgebruik. Aan alles is merkbaar dat het hier gaat om woningen van topkwaliteit. Door de inrichting met passende materialen kun je de herkenbare industriële en stoere karakter herkennen van de Voorstad-Oost proeven.

De gevel bestaat uit mooi gedetailleerd metselwerk. Dit geheel zorgt voor een fraaie en tegelijkertijd luxe uitstraling. De kleuren die worden voorgeschreven sluiten aan op de naastgelegen bebouwing. Gedacht wordt aan natuurlijke tinten, grijs, bruin- en roodtinten. De gekozen kleuren en stenen dienen het totale beeld van de industriële bebouwing te ondersteunen. Ook kan als afwisseling voor een gemêleerde steen gekozen worden die van grijs naar rood loopt.

De woningen zijn voorzien van onderhoudsarme draai-kiepramen. De ramen en profieldeuren hebben door de sobere stijl en slanke contouren dezelfde uitstraling als die van 'industriële' stalen kozijnen. Dit versterkt het minimalistische ontwerp en het industriële karakter.

De schuine daken van de woningen worden gedekt met een keramische grijze pan aan de schaduwzijde. De zonzijde is volledig bekleed met hoogwaardige en duurzame PV-panelen.



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

## Duurzaamheid bebouwing

Er is gekozen om een zeer duurzame woning in het plan toe te passen. De woningen worden gerealiseerd volgens het MorgenWonen concept.

### Kenmerken van het concept

Het gaat om betaalbare woningen in het (middel)dure huursegment. Een woning van MorgenWonen verbruikt per saldo geen energie. De woning is volledig te demonteren, vervoeren en op een andere locatie opnieuw te bouwen. De woningen worden voorzien van PV-panelen die jaarlijks circa 4700 kWh opwekken. De installatie in de woning bestaat uit een warmterugwin-installatie, een warmtepomp en een PV-installatie. Deze techniek in combinatie met een hoogwaardige geïsoleerde schil zorgt voor een beperkte warmtevraag. De lucht-waterwarmtepomp zorgt voor warmte en warm water, de PV-installatie wekt de benodigde (zonne)energie op.

### Schil van de woning

De gevel is opgebouwd uit drie lagen. Er wordt isolatie van hoogwaardige kwaliteit aangebracht. De gevels zijn voorzien van triple glas. Het dak is geprefabriceerd. De schaduwzijde van het dak is uitgerust met geïngobeerde keramische dakpannen. Aan de zonzijde is het dak volledig bekleed met kwalitatief hoogwaardige en duurzame PV-Panelen. De PV-panelen zijn geïntegreerd in het dak en vervangen daarmee traditionele dakpannen.

Er wordt een warmtepomp toegepast. In een centrale installatiekast zijn de omvormer voor de PV-panelen ondergebracht en de warmte terugwin-unit. De bouwmuren zijn zonder ankers uitgevoerd hierdoor ontstaat goede geluidsisolatie tussen de woningen.

### Energienotanul-woning

Met het concept wordt ingegaan op de eisen van het bijna energieneutrale concept. MorgenWonen betekent een nul-op-de-meter-woning, waarbij bewoners die bewust omgaan met hun energie geen energienota hoeven te hebben.



DUURZAAMHEID BEBOUWING

-18-

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn één van de belangrijkste overgangselementen tussen openbaar en privé. In het Karwei kwadrant staat een ontwerp een duurzame, zorgvuldige en mooi afgewerkte erfafscheiding voorop. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de eisen aan de erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte en grenzend aan de semi-openbare ruimte cq. private ruimte. Hoeken en erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectuur van het blok.

Kenmerkend voor het industriële gebied is dat er geen voortuinen toegepast. Alle overgangen van de bebouwing naar de straat worden als 'Delftse stoep' vormgegeven.

De erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte heeft een steng en hard karakter. Hier kan gedacht worden aan muren opgetrokken uit metselwerk of metselwerk penanten, eventueel in combinatie met groen of hout.

De erfafscheiding tussen percelen en achterpaden worden voorzien van een belongaas hekwerk. Hierop wordt hederaplanting aangebracht.



*Delftse stoep*



*Metselwande erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied*



*Hekwerk voorzien van hederaplanting*



*Metselwande erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied*

ERFAFSCHIEDINGEN

14

*W*

*W*



## Parkeren

De herontwikkeling van de Bouwbasic locatie leidt, door wijziging van het huidige gebruik naar 'wonen' tot een gewijzigde parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte dient, conform het parkeerbeleid van de gemeente Deventer, berekend te worden door het programma te vermengvuuldigen met de bijbehorende gemeentelijke parkeernorm. Voor grondgebonden woningen bedraagt de parkeernorm 1,5 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen (14 woningen x 1,5 = 21 parkeerplaatsen).

De Bouwbasic locatie is qua omvang en afmetingen dermate incourant dat te weinig ruimte beschikbaar is om tot een kwalitatief goede parkeeroplossing te komen zonder dat de geslotenheid van het bouwblok wordt aangetast. Het parkeerbeleid van de gemeente schrijft in dat geval voor dat indien op eigen terrein geen ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren, dan gezocht moet worden naar mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen in het omliggende gebied.

De Veenweg biedt voor de woningen ruimte voor de aanleg van vijf tot zes langspaarkeerplaatsen. Daarnaast kunnen aan de overzijde van de Veenweg nog 6 langspaarkeerplaatsen worden toegevoegd. Aan de Wesepersstraat kunnen 6 langspaarkeervakken worden gerealiseerd in de richting van het spoor.

Het restaurant kan worden gerealiseerd door de aanleg en upgradring van bestaande parkeerplaatsen aan de Wesepersweg aan de zijde van het spoor. Met bovenstaande invulling kan worden voorzien in de parkeerbehoefte die de ontwikkeling van de Bouwbasic locatie geeft.



PARKEREN

15

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



## Colofon

**Titel:** Stedenbouwkundig plan herontwikkeling Bouwbasic locatie  
**Status:** Definitief  
**Datum:** 15-06-2020  
**Documentnummer:** 1912-0167  
**Versie:** 4.0

**Project:** Bouwbasic  
**Gemeente:** Deventer  
**Locatie:** Veenweg / Weseperstraat

**Initiatiefnemer:**

 **REGGEBORGH**

**Architect:**



---

**COLOFON**  
19

---



**Bijlage 4: Planning**

10/1





**Bijlage 5: Op te leveren producten Exploitant**

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

**Bijlage 5: Op te leveren producten Exploitant**

Product	Toetsing aan
A. Onderzoeken voor bestemmingsplan en concept-bestemmingsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PvE Openbare Ruimte</li> <li>• Wettelijke kaders</li> </ul>
B. Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nota van Uitgangspunten</li> <li>• Stedenbouwkundig plan</li> </ul>
C. Definitief Ontwerp Inrichtingsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan</li> </ul>
D. Bouwplan (w.o. footprints, gevelbeelden, kapvormen, bouwhoogten, vloerpeilen, materialisering, woningplattegronden)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nota van Uitgangspunten</li> <li>• Stedenbouwkundig plan</li> </ul>
E. Beeldkwaliteitsplan (integreren in bestemmingsplan)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nota van Uitgangspunten</li> <li>• Stedenbouwkundig plan</li> </ul>
F. Bestek bouw- en woonrijp maken exploitatiegebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definitief Ontwerp Inrichtingsplan</li> <li>• Bouwplan</li> </ul>
G. Bestek aanleg parkeerplaatsen: Niet van toepassing: door gemeente t.z.t. te integreren in plan voor herinrichting openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nvt</li> </ul>
H. Overdrachtdossier tbv beheer gemeente Deventer: - aansluiting op openbare ruimte, incl. hoogtes - revisie huisaansluitingen - proces-verbaal van oplevering - overdrachtsformulier naar beheer Deventer - geanonimiseerde huurcontracten ivm afspraken middeldure huur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nvt</li> </ul>

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT: 17

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.



## Bijlage 6: Bankgarantie

~  
W



Datum  
03/05/2021

Referentienummer  
NLNTFSBGI0046625

Event  
ISS001

Debiteur: RW Deventer B.V., Reggesingel 2, 7461 BA  
Rijssen.

Crediteur: Gemeente Deventer, Postbus 5000, 7400 GC  
Deventer.

Bedrag: EUR 10,000.00

Geldigheidsdatum tot en met: Deze garantie vervalt zodra de debiteur naar het  
oordeel van de crediteur aan zijn verplichtingen  
uit hoofde van de overeenkomst/transactie heeft  
voldaan, hetgeen de bank zal blijken uit een  
schriftelijke decharge van de crediteur en/of de  
terugontvangst van deze garantie ter annulering  
(de geldigheidsduur).

Overeenkomst / transactie: 43294-2021

Omschrijving overeenkomst / transactie: Bankgarantie Gemeente Deventer Veenweg /  
Wesepersstraat Deventer

ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, stelt zich hierbij garant jegens de crediteur tot zekerheid voor de voldoening door de debiteur van zijn betalingsverplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst/transactie, zulks echter tot bovengenoemd maximum bedrag. De bank verbindt zich derhalve op grond van deze garantie, op eerste schriftelijk verzoek van de crediteur en onder diens bindende mededeling dat de debiteur in de nakoming van zijn vorenbedoelde verplichtingen is tekortgeschoten, als eigen schuld en zonder enig ander of meerder bewijs van verschuldigdheid te kunnen verlangen, aan de crediteur te zullen voldoen de door deze op te geven bedragen, doch in totaal nimmer meer dan bovengenoemd maximum bedrag.

Een schriftelijk beroep op deze bankgarantie dient de bank binnen de geldigheidsduur van de bankgarantie te hebben bereikt.

Op deze bankgarantie is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen met betrekking tot deze bankgarantie kunnen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter.

*ING Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, handelsregister nr. 33031431, Amsterdam*



Datum  
03/05/2021

Referentienummer  
NLNTFSBGI0046625

Event  
ISS001

Alle correspondentie aangaande deze garantie alsmede eventuele betalingsverzoeken dienen aan onderstaand adres van de bank te worden gericht.

Aldus opgemaakt te Amsterdam op 03/05/2021.  
ING Bank N.V.

Digitally signed by  
Marja Thiel-  
Brouwers  
Date: 2021.05.03  
11:34:44 +02'00'

Digitally signed  
by Sharmila  
Jiawan  
Date:  
2021.05.03  
08:33:25  
+02'00'

Na afloop dient deze garantie terstond aan ING Bank N.V., Guarantees Department, Postbus 350, 1000 AJ Amsterdam, teruggezonden te worden.



Datum  
03/05/2021

Referentienummer  
NLNTFSBGI0046625

Event  
ISS001

**DECHARGEVERKLARING: VERKLARING VOOR BEEINDIGEN / OPZEGGEN VAN DE BANKGARANTIE**

De bankgarantie vervalt als de einddatum is bereikt. Heeft de bankgarantie geen einddatum of wilt u de garantie vóór de einddatum beëindigen? Onderteken dan deze verklaring en stuur deze op naar ING.

Let op dat deze verklaring getekend moet worden door een bevoegde vertegenwoordiger van de **BEGUNSTIGDE(N)** van deze bankgarantie.

**VERKLARING VOOR BEEINDIGEN / OPZEGGEN VAN DE BANKGARANTIE**

Hierbij verklaart de ondergetekende, zijnde de begunstigde van deze bankgarantie NLNTFSBGI0046625, met ingang van heden geen rechten (meer) te zullen ontfemen aan deze bankgarantie.

Plaats, ..... datum, .....

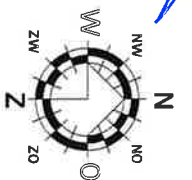
Gemeente Deventer  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

.....  
**Handtekening van de bevoegde vertegenwoordiger(s) van de BEGUNSTIGDE(N)**

**Bijlage 7: Programma van Eisen openbare ruimte**

pue openbare ruimte - deventer.nl

7  
10/11



*[Handwritten signature]*

\* woningnummers onder voortbouw

- gaasthekwerk met hedera 1800+
- poort
- beuken haag 600+
- stenen afscheiding 1800+
- berging met sedumdak



10

Wesepersstraat

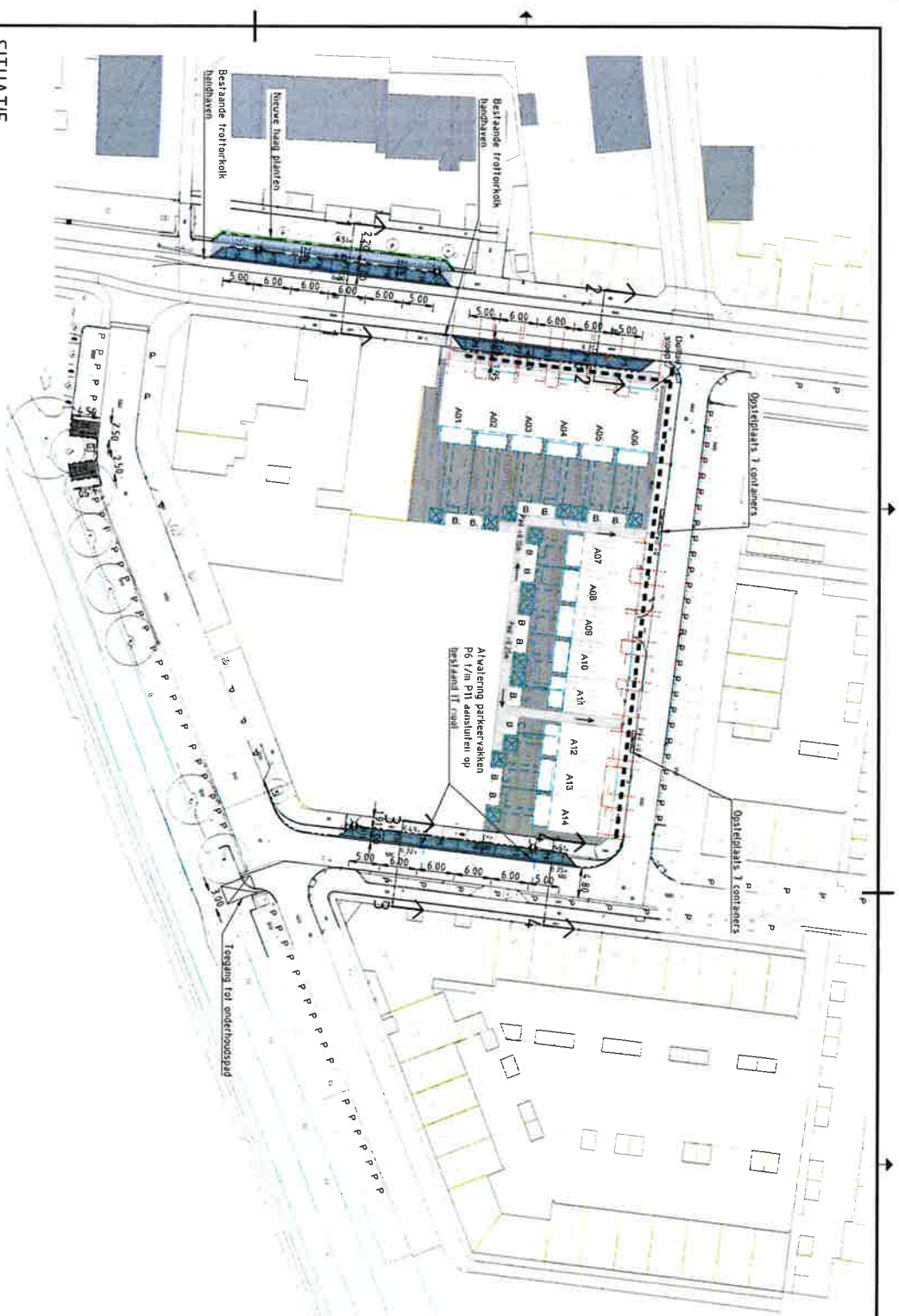


**MorgenWonen**

MorgenWonen B.V.  
 Regeneraal 4, Risseen  
 Postbus 970, 7460 AU Risseen  
 project  
 14 woningen te Doventer - Veenweg  
 - Wesepersstraat

bestuurder	bestuurder
maat E.T. Kou	AI
schied	schied
1 x 0 v	1 x 0 v
datum	K: 22-04-2022
24-08-2021	M: 08-04-2022
definitief ontwerp	O: 30-03-2022
situatie	P: 04-03-2021
18-11-22-V	DO-00-P





**SITUATIE**  
schaal 1:500

**LEGENDA NIEUWE SITUATIE**

- Bestaande situatie
- Verharding P1 t/m P11 en P14 t/m P19, Straatbakstenen daktermaat, kleur rood, elleboogverband 50 mm straatzand, 250 mm menggrandaai, 500 mm zand
- Moggeol P1 t/m P11 en P14 t/m P19 5 strek straatbakstenen, kleur rood, stellen in 100mm strekspice Verharding P12 en P13, Straatbakstenen daktermaat, kleur zwart, elleboogverband 50 mm straatzand, 250 mm menggrandaai 500 mm zand
- Betonlegels 300x300x45mm f.b.v. trottoirs
- Inzelen bloemgras
- Trottoirband 130 / 150 x250mm
- Trottoirband 180 / 200 x250mm
- Trottoirband 180 / 200 x250mm, langse flankvak Venweg
- Verhoogde trottoirband 180 / 200x250mm, langse flankvak Venweg
- Aanbrengen haag, soort Ligustrum vulgare, 8 per m<sup>2</sup>, dubbele rij, versprongen, langs Trottoir Venweg
- Nieuwe lokale verkeersbord
- Straathok met uitlegger op bestaande IT-net
- Straathok, aansluiten op bestaande uitlegger
- HMA nutsaanstuifing, stroer en infiltratiekragen infiltratiekragen voorzien van overstoet naar maanveld openbaar terrein d.w.v. een kolk
- HMA overschotleiding inclusief diameter aansluiten op rood Westerspstraat
- DNA nutsaanstuifingen aansluiten op bestaande roefleiding
- K&L Fract
- Alschof
- 25% bestaande hoogte
- 6.25% Nieuwe hoogte
- Nieuwe lokale lichtmast

**OPMERKINGEN**

- Maten in meters
  - Hoogtematen in meters t.o.v. NAP
  - De DNA en HMA aansluitingen zijn onderdeel van het inpassingsplan woningbouw
- Afwatering achtergevelde bovengronds
- Hoogten t.p.v. achtergevelde, peil = 0 is toekomstige groenstrook, eventueel achterpad op één oor naar toekomstige groenstrook
- Ter voorkoming van eenzijdige beschadiging aan verharding door toekomstige vervaldruk kan onder de parkeervakken P12 t/m P19 boning vanuit drauwvade B6-Z1 toegepast worden

Verkeers	Overstreeping	DRUM	LIET	LIET	VIJG
	70	Quaartierlijnen, Overwegende 270-90-270 verkeers	01-0-22	161	161
10	Keuze uitlijnen	01-01-22	161	161	161
TAUW CV is gevestigd in Amsterdam - Assen - Beverlier Eindhoven - Enschede - Groningen Rotterdam - Utrecht www.tauw.nl					
Uitvoerder		Rw Daeniker B.V.			
Project		Nader beschrijven parkeerplaatsen inrichtingsplan Venweg Nieuwe Situatie			
Onderdeel		Nieuwe Situatie			
Documentnummer		1244860-1E-50-0102			
gsm	MD	datum	01-29-2022		
gsm	GDH	Schik	1500		
VR	GSB	Schik	1500		
Projectnummer	1244860	Blad	01 van 01	Definitief 20	NLCS_A2_270x250



Boluwa Eco Systems B.V.  
De heer G. van Dijk  
Zwarteweg 1  
8181 PD Heerde

Zwolle, 19 oktober 2023

Betreft: BUS-melding akkoord  
Zaaknummer: Z2023-00009984

Beste heer van Dijk,

Op 27 september 2023 ontvingen wij uw formulier melding sanering - als bedoeld in artikel 1.3, tweede lid, van de Regeling uniforme saneringen - betreffende het perceel Veenweg 67/Weseperstraat 15-17 in Deventer.

Deze melding heeft bij ons de locatiecode: AA015001139.

De volgende stukken hebben wij ontvangen:

- Meldingsformulier sanering categorie: Immobiel
- Verkennend bodemonderzoek (NEN5740)/Verkennd bodemonderzoek asbest (NEN 5707) Veenweg 67 Deventer, Boluwa, 23099, 13 juli 2023.

Na controle van de door u aangeleverde gegevens in de bovengenoemde melding, delen wij u mee dat de melding in overeenstemming is met artikel 39b van de Wet bodembescherming, het Besluit uniforme saneringen en de Regeling uniforme saneringen.

#### **Het vervolg**

Dit betekent dat u vanaf 1 november 2023 kan starten met de sanering. De melding vervalt indien de aanvang van de saneringswerkzaamheden niet plaats vindt binnen één jaar na ontvangst van de melding. Deze termijn kan niet worden verlengd.

U meldt schriftelijk de datum en het tijdstip van de feitelijke aanvang van de saneringswerkzaamheden uiterlijk vijf werkdagen voorafgaande aan de aanvang, middels het formulier "start sanering" op de website [www.odijsselland.nl/formulieren/](http://www.odijsselland.nl/formulieren/). Dit formulier kunt u mailen naar [bodem@odijsselland.nl](mailto:bodem@odijsselland.nl).

Wijzigingen, onder meer ten opzichte van het meldingsformulier, dient u eveneens tijdig te melden.

OD IJsselLand  
Lübeckplein 2  
8017 JZ Zwolle  
Postbus 40252  
8004 DG Zwolle  
088 525 10 50  
[info@odijsselland.nl](mailto:info@odijsselland.nl)  
[www.odijsselland.nl](http://www.odijsselland.nl)

KVK 68066805  
BTW NL857287722B01  
IBAN NL23 BNGH 028 51 72 956  
BIC BNGHNL26



De afrondingsdatum van de sanering wordt schriftelijk binnen twee weken na de datum van afronding gemeld. Binnen acht weken na afronding van de sanering dient u het evaluatieverslag in bij burgemeester en wethouders. Hierbij is het verplicht gebruik te maken van het standaard formulier voor het evaluatieverslag als bedoeld in artikel 4.2, derde lid, van de Regeling. Deze kunt u vinden op de website [www.vrom.nl/bus](http://www.vrom.nl/bus) of is op te vragen bij de medewerker die bovenaan deze brief staat vermeld als contactpersoon.

Op het evaluatieverslag zal door burgemeester en wethouders een beschikking in de zin van artikel 1:3 van de Algemeen wet bestuursrecht (Awb) worden genomen.

Deze brief betreft niet een beschikking in de zin van artikel 1:3 van de Awb. Inspraak, ter visielegging, zienswijze, bezwaar en beroep is niet van toepassing op deze mededeling.

#### **Informatie**

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Henk Huiskamp via telefoonnummer 06 31775874 of [H.Huiskamp@odijsselland.nl](mailto:H.Huiskamp@odijsselland.nl).

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer Z2023-00009984.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders van Deventer

Henk Huiskamp  
Medewerker team Advies Omgevingsdienst IJsselland

*Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet voorzien van een handtekening.*

Nota nr. : 2023-272

Deventer, 5 december 2023

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op 160, lid 1, sub e van de Gemeentewet,

### **BESLUITEN**

1. Dat het voornemen, om de locatie Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 in Deventer planologisch zodanig te bestemmen dat de bouw van ten hoogste 14 nieuwe woningen mogelijk wordt, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt, die met zich meebrengen dat voor het plan een milieueffectrapport noodzakelijk is;
2. de nota en het besluit openbaar te maken.

Aldus besloten in de vergadering van

Aldus besloten in de vergadering van **5 december 2023**.

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

J.P. Wassens

R.C. König

# ONTWERPBESLUIT

## VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

### Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 Deventer

Nr. 2022-272

Deventer, 22 november 2023

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gezien het mogelijk maken van de bouw van circa 14 nieuwe woningen in het ontwerp Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 Deventer;

gelet op artikel 44, 45, 59, 74, 82, 83 en 110a van de Wet Geluidhinder en gelet op artikel 4.9 van het Besluit Geluidhinder;

overwegende dat

- het gaat om de bouw van 14 woningen gelegen in het stedelijk gebied, die door middel van het vaststellen van het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 mogelijk gemaakt worden, een en ander in het kader van herstructurering;

#### Wegverkeerslawaai:

- uit het akoestisch onderzoek 'Actualisatie akoestisch onderzoek Veenweg Deventer' met kenmerk R007-1244860LVT-V04-mmp-NL d.d. 9 februari 2023 blijkt dat de voorkeursgrenswaarden wegverkeer van 48 dB worden overschreden als gevolg van het verkeer op de Veenweg met ten hoogste 10 dB op de westgevels van 6 woningen aan de Veenweg en met 4 dB op één zijgevel(noordzijde) van die 6 woningen op de hoek van de Veenweg en Weseperstraat, maar de geluidbelasting is lager dan de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB;
- het treffen van bronmaatregelen en/of overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting te beperken is ter plaatse niet doelmatig en/of doeltreffend en stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke en financiële aard;
- hogere waarden tot ten hoogste 58 dB zijn benodigd op de westgevels van 6 woningen aan de Veenweg vanwege de geluidbelasting van verkeer op de Veenweg;
- op basis van de Provinciale brief van 27 februari 1997 met kenmerk MAB 96/3626 geldt voor de bebouwde kom van Deventer een algemene vrijstelling tot 55 dB(A), wat overeenkomt met 53 dB;
- voor de geluidbelasting van 52 dB op de zijgevel op de hoek van de Veenweg en Weseperstraat is dit vanwege wegverkeer derhalve niet nodig;
- op basis van gemeentelijk beleid wordt vanaf 53 dB een hogere waarde verleend;
- geen maatregelen noodzakelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren om de woningen mogelijk te maken.

#### Railverkeerslawaai:

- de voorkeursgrenswaarde spoorweglawaai wordt nergens overschreden.

#### Industrielawaai spoorwegemplacement:

- deze waarden vormen op zichzelf geen aanleiding voor het nemen van extra maatregelen.

#### Cumulatief:

- de cumulatieve geluidbelasting  $L_{cum}$  bedraagt maximaal 52 tot 64 dB (zonder aftrek art. 110g Wgh) ter plaatse van de geplande woningen;
- extra geluidwerende voorzieningen zijn noodzakelijk om het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB ter plaatse van de verblijfsgebieden te kunnen voldoen, hetgeen in een gevelwerend onderzoek aangetoond zal moeten worden;
- bij alle nieuwe woningen is sprake van ten minste één geluidluwe zijde.

#### Algemeen:

- het maximaal toegestane binnenniveau in de geluidsgevoelige ruimten van de woningen de wettelijke waarden van 33 dB niet mag overschrijden;
- het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
- tijdens deze ter inzage termijn **is wel/geen** zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit, in de vorm van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Verwezen wordt naar de samenvatting en reactie in Reactienota zienswijzen ontwerp Chw bestemmingsplan Veenweg - Wesepersstraat 15 en 17;

gelet op de bij dit besluit behorende motivering,

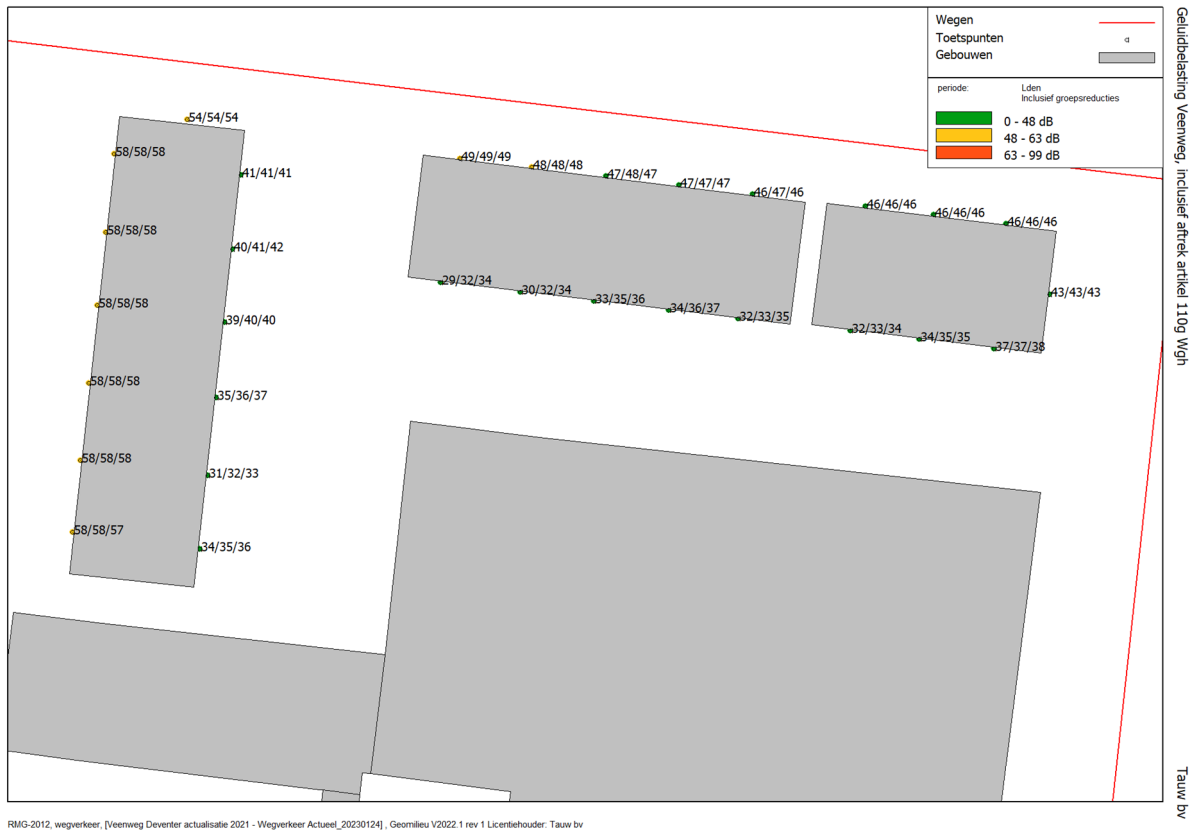
## **BESLUITEN**

- een hogere waarde voor de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Veenweg vast te stellen, voor de gevels van woningen, met gevels aan de zijde van de Veenweg tot en met 58 dB (inclusief 5 dB aftrek ingevolge artikel 110g Wgh), een en ander zoals weergegeven in dat onderzoek en hieronder;
- dat vanwege de cumulatieve geluidbelasting  $L_{cum}$  van maximaal 52 tot 64 dB (zonder aftrek art. 110g Wgh) extra geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB ter plaatse van de verblijfsgebieden te kunnen voldoen, hetgeen in een gevelwerend onderzoek aangetoond zal moeten worden;
- dat sprake is van een aanvaardbare gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer, het railverkeer en het industrielawaai van het spoorwegemplacement op de gevels van woningen in het plangebied, aangezien bij alle nieuwe woningen sprake is van ten minste één geluidluwe zijde, zodat het mogelijk is om de situering van verblijfsruimten en de tot de woning behorende buitenruimten conform het geluidbeleid niet aan de uitwendige scheidingsconstructie te situeren waar de hoogste geluidsbelasting optreedt.

Burgemeester en wethouders van Deventer,  
namens hen,

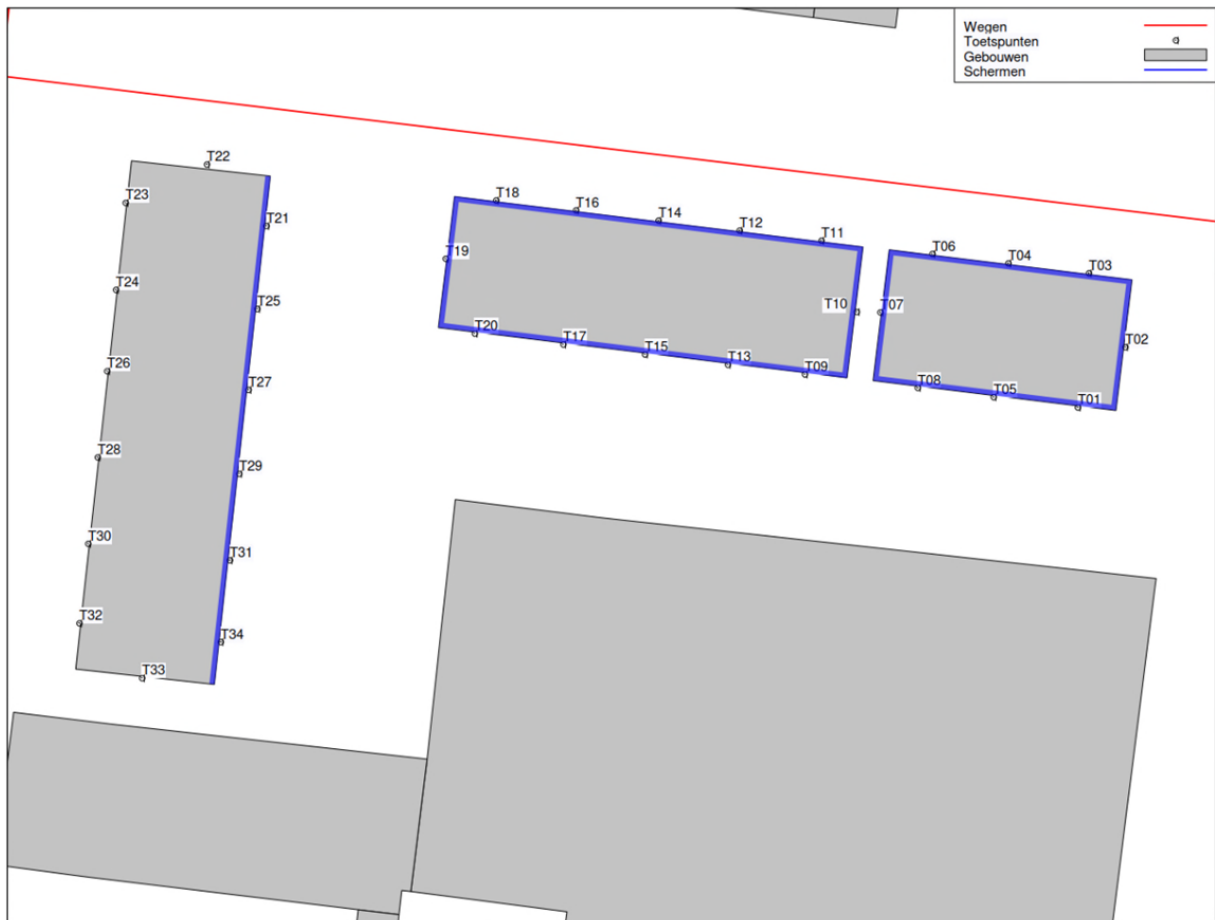
de programmamanager Ruimtelijke ontwikkeling,

S. Luijmes



Figuur 1. Geluidbelasting gevels wegverkeer Veenweg





Figuur 2. Met blauw gemarkeerde gevels: de geluidluwe gevels bij cumulatie van geluid.

# MOTIVERING ONTWERP-BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSSWAARDEN

## 1 Aanvraag

Burgemeester en wethouders zijn voornemens te besluiten tot het vaststellen van het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 Deventer. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 14 woningen met bijbehorend erf. Het betreft de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van woningen in het kader van herstructurering in Deventer.

## 2 Wettelijk kader

### Algemeen

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij toepassing van een procedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

### Wegverkeer

Met betrekking tot wegverkeer is in de Wet geluidhinder in artikel 74 opgenomen welke wegen een geluidzone hebben en wat de breedte van deze zone is. In artikel 82 is opgenomen dat de voor woningen binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel (voorkeurgrenswaarde), vanwege de weg, 48 dB bedraagt. In artikel 83 is opgenomen dat voor nog niet geprojecteerde woningen in stedelijk gebied voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting een hogere waarde kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de 63 dB niet te boven mag gaan.

### Railverkeer

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege een spoorweg, van de gevel van woningen is opgenomen in artikel 4.9 van het Besluit geluidhinder en bedraagt 55 dB. In artikel 4.10 van het besluit is opgenomen dat voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege een spoorweg, van de gevel van woningen een hogere kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde 68 dB niet te boven mag gaan.

### Procedure hogere grenswaarde

De procedure voor het vaststellen is opgenomen in artikel 110a van de wet. Hierin is onder andere opgenomen dat de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde ligt bij burgemeester en wethouders.

De procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde spoorweglawaai is opgenomen in artikel 4.10 van het besluit geluidhinder.

Het beleid van de gemeente Deventer is weergegeven in het interim-beleid 'Wet geluidhinder- beleid t.a.v. de voorkeurgrenswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting'. In deze beleidsregel is vastgelegd onder welke voorwaarden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting gebruik kan worden gemaakt.

Bij de besluitvorming van de hogere grenswaarde dient de uniforme voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wordt na publicatie op de Deventer website en via de Staatscourant tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen op het ontwerpbesluit kenbaar maken.

## 3 Motivering

### Wegverkeerslawaai

Nabij het plangebied zijn wegen gelegen waarop de Wet geluidhinder van toepassing is:

- Veenweg;

Vanuit het wegverkeer is de hoogste geluidbelasting op de geprojecteerde woningen lager of gelijk aan 58 dB (incl. 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh). Vanuit de wegen wordt dan ook de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai overschreden. De grenswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai wordt echter niet overschreden.

Voor waarden onder 53 dB wordt geen hogere grenswaarde vastgesteld, aangezien hiervoor reeds een algemene vrijstelling is afgegeven door de Provincie. De geluidbelasting vanwege wegverkeer blijft met 58 dB niet onder 53 dB. Voor de 6 voorgevels van nieuwe woningen aan de Veenweg is het nodig hogere grenswaarden vast te stellen van 58 dB.

#### Bronmaatregelen

Het toepassen van geluidreducerend asfalt op de Veenweg zou ter plaatse ten hoogste 1,2 dB verschil maken, wat niet afdoende is om de geluidbelasting op de gevels onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te brengen. Bovendien leidt dit tot terugkerende hoge kosten voor aanleg en onderhoud. Het verlagen van de maximale rijdsnelheid naar 30 km/h past niet bij de ontsluitingsfunctie van deze weg. Evenmin zijn tussen de weg en het plan fysiek afschermdende maatregelen te treffen die verkeerskundig en stedenbouwkundig acceptabel zijn. Het is om die reden nodig om geluidwerende maatregelen aan de gevel te treffen, zodanig dat de maximaal toelaatbare binnenwaarde van 33 dB wordt behaald. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal met een onderzoek naar de geluidwering van gevels moeten worden aangetoond dat de gevel voorziet in ten minste 5 dB extra geluidreductie.

#### Conclusie

Maatregelen zijn ter plaatse reeds zo veel mogelijk getroffen. Verdere maatregelen stuiten dan ook op bezwaren van organisatorische, verkeerskundige en stedenbouwkundige aard.

In het beleid staat dat alleen een waarde hoger dan 53 dB (vanwege wegverkeer) vastgesteld wordt, indien voldoende verzekerd wordt dat verblijfsruimten alsmede tot de woning behorende buitenruimten niet aan de zijde met de hoogste geluidsbelasting worden gesitueerd. Van deze beleidsregel mag een ontwikkelaar uitsluitend afzien, als overwegingen van stedenbouw en/of volkshuisvesting zich hiertegen verzetten.

Verblijfsruimten en tot de woning behorende buitenruimten zijn van de bron af gesitueerd in het ontwerp dat de architect heeft gemaakt. Die gevels zijn geluidluw, zie figuur 2 van dit besluit.

#### Railverkeerslawaai

De spoorweg Deventer – Hengelo/Zutphen is gelegen nabij het plangebied.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De geluidsbelasting vanwege het railverkeer op alle gevels in het plan de voorkeurswaarde van 55 dB niet overschrijdt.

#### Bronmaatregelen

Aan de spoorlijn zijn de laatste jaren al maatregelen (in het kader van het NaNOV-project onder ander raildempers en schermen) getroffen. Verdere bronmaatregelen zijn niet realistisch. Langs de spoorlijn, die op een talud ligt, staat reeds een doorgetrokken geluidsscherm.

#### Conclusie

Maatregelen zijn ter plaatse reeds zo veel mogelijk getroffen. Verdere maatregelen stuiten dan ook op bezwaren van organisatorische, verkeerskundige en stedenbouwkundige aard.

In het beleid staat dat alleen een waarde hoger dan 58 dB (vanwege railverkeer) vastgesteld wordt, indien voldoende verzekerd wordt dat verblijfsruimten alsmede tot de woning behorende buitenruimten niet aan de zijde met de hoogste geluidsbelasting worden gesitueerd. Van deze beleidsregel mag een ontwikkelaar uitsluitend afzien, als overwegingen van stedenbouw en/of volkshuisvesting zich hiertegen verzetten. De geluidbelasting blijft met 53 dB (vanwege railverkeer) onder deze beleidswaarde.

### Industrielawaai

Gelet op de ligging van het spoorwegemplacement ten zuiden van het plangebied is een inschatting gemaakt van de geluidbelasting hiervan op de beoogde gevels. Deze waarden zijn op zichzelf geen aanleiding voor het nemen van extra maatregelen.

### Cumulatie

Binnen het plangebied dient op basis van de beleidsregel hogere waarde rekening gehouden te worden met cumulatie van de verschillende bronnen. Als het niveau van de verschillende bronsoorten conform het Meet en rekenvoorschrift geluid (Rmg) bij elkaar wordt opgeteld, resulteert dit in een gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek conform art 110g Wgh die ten hoogste afgerond 52 tot 64 dB op de gevels bedraagt.

De realisatie van bron- of overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op stedenbouwkundige bezwaren. Zonder die maatregelen bedraagt de gevelbelasting als gevolg van alle bronnen gecumuleerd maximaal 52 tot 64 dB.

Voor deze binnenstedelijke herontwikkeling van bedrijvigheid naar wonen, gelegen in de nabijheid van wegen, het spoor en het spoorwegemplacement, kan dit worden beschouwd als aanvaardbaar. Bij alle nieuwe woningen is ten minste sprake van één geluidluwe gevel, zoals is aangeduid in figuur 2, waarbij de cumulatieve waarden tussen de 52 en 54 dB bedragen.

Nieuwe woningen moeten voldoen aan de grenswaarde voor het binnenniveau zoals bepaald in het Bouwbesluit. Deze grenswaarde bedraagt 33 dB. De gevelisolatie van de woning dient hier op afgestemd te worden.

Realisatie kan alleen plaatsvinden als voor de woningen hogere waarden worden vastgesteld. Dit voldoet aan het beleid van de gemeente Deventer. Het binnenniveau moet voldoen aan de 33 dB grenswaarde. Dat betekent dat een gevelwering van 31 dB nodig is.

Een standaard gevel die volgens het Bouwbesluit gebouwd wordt heeft een gevelwering van 20 dB. Dit betekent dat 11 dB extra gevelwering in het plan gerealiseerd moet worden.

### **Ontheffingscriteria**

Burgemeester en wethouders zullen van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting slechts voorwaardelijk gebruik maken. De voorwaarden zijn, afhankelijk van de geluidsbron, de volgende:  
Voor woningen, die

- 1e.** in de omgeving van een station of halte gesitueerd worden,
- 2e.** verspreid gesitueerd worden buiten de bebouwde kom,
- 3e.** ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid,
- 4e.** ter plaatse gesitueerd worden ter vervanging van bestaande bebouwing,
- 5e.** in een stads- of dorpsvernieuwingsplan worden opgenomen,
- 6e.** door de gekozen situering of bouwvorm een akoestisch doelmatige afschermdende functie gaan vervullen voor andere woningen - in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afschermdende functie wordt toegekend - of voor andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen, of
- 7e.** door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen.

In de onderhavige situatie zijn criterium 4, 5, 6 en 7 van toepassing.

Burgemeester en wethouders zullen alleen een hogere waarde dan 58 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vaststellen, indien naar hun oordeel voldoende verzekerd wordt, dat de verblijfsruimten, alsmede de tot de woning behorende buitenruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

In dit geval gaat het om de geluidgevoelige functie wonen die door wegverkeerslawaai in combinatie met de industrielawaai te hoog worden belast aan de voorgevels langs de Veenweg. Verblijfsruimten zijn zoveel mogelijk van de Veenweg af gesitueerd. De gemeente Deventer zegt hierover "Hier een acceptabel woon- en leefklimaat te creëren is een uitdaging waarin de akoestiek integraal meegenomen moet worden in de planvorming", waarvan hier sprake is.

Geconcludeerd wordt dat voor het realiseren van de woningen in het plangebied hogere grenswaarden verleend kunnen worden.

In elk geval moeten de nieuwe woningen voldoen aan de grenswaarde voor het binnenniveau zoals bepaald in het Bouwbesluit 2012. Deze grenswaarde bedraagt 33 dB. Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning toont de ontwikkelaar aan dat het binnenniveau voldoet aan deze grenswaarde. Aangezien normale gevels ca 20 dB aan gevelwering bevatten, zal voor 11 dB aan extra gevelwering benodigd zijn.

Hogere grenswaarden vanwege de geluidsbelasting van het wegverkeer op de Veenweg kunnen verleend worden tot 58 dB op de westgevels van de nieuw beoogde bebouwing aan de Veenweg en één zijgevel van die nieuw beoogde bebouwing op de hoek van de Veenweg en Weseperstraat.

#### **4 Zienswijzen**

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft samen met het ontwerp Chw bestemmingsplan Weseperstraat 7 ter inzage gelegen van xxxx tot en met yyyy. Tijdens deze termijn is wel/geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit, in de vorm van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Verwezen wordt naar de samenvatting en reactie in Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Weseperstraat 7 (zienswijze x). PM al dan niet verwerpen zienswijze.

#### **5 Conclusie**

De hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld. Na vaststelling worden deze ingeschreven bij het kadaster. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de betreffende gevels moet worden voorzien in voldoende gevelisolatie om de maximale binnenwaarde voor geluid in de woning van 33 dB niet te overschrijden.

Link naar het ontwerp Chw bestemmingsplan

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw009-OW01>

Z2023-00007925  
ons kenmerk

7797739  
uw kenmerk

datum

R. van Dieren  
contactpersoon

Ontwerpbesluit  
onderwerp

Geachte heer Hartelman,

U heeft op 17 mei 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 14 eengezinswoningen op de percelen aan de Veenweg 67 7416BC Deventer (kadastrale aanduiding Deventer, sectie B, nr. 15419, 15667, 15668 en 15420). In deze brief leest u onze beslissing.

### **U ontvangt van ons het ontwerpbesluit**

Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit. U ontvangt dit ontwerpbesluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

### **U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken**

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen wordt vanaf 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze.

### **Voor 25 januari 2024 kunt u maar ook anderen een zienswijze indienen**

U en anderen hebben de mogelijkheid om hun mening te geven. Een zienswijze moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, postbus 5000, 7400 GC Deventer. Een zienswijze indienen kan ook digitaal via [www.deventer.nl/zienswijze](http://www.deventer.nl/zienswijze). Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00007925 noemen?

### **Heeft u vragen?**

Neem dan contact op met Renske van Dieren, telefoonnummer 14 0570. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00007925 noemen?



Voor vragen over de uitvoering van het project kunt u contact opnemen met de toezichthouder René de Groot, telefoonnummer 14 0570. Meld dan het zaaknummer Z2023-00005566.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders van Deventer,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a series of horizontal strokes.

C. Dingemanse  
teammanager Ondernemen & Vergunningen

Ook verstuurd aan: MorgenWonen B.V., de heer M.J.H. Vetketel ([mvetketel@volkerwessels.com](mailto:mvetketel@volkerwessels.com))

## BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z2023-00007925 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

### 1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	In gebruik nemen openbare grond	Gaat u de openbare grond gaat gebruiken voor bijvoorbeeld het gebruik van containers of steigers of het plaatsen van een bouwkraan op de openbare weg. Doe dan eerst een melding ingebruikname openbare grond. U hoort van ons of u de grond mag gebruiken en onder welke voorwaarden. Kijk voor meer informatie op <a href="http://www.deventer.nl/gemeentegrond">www.deventer.nl/gemeentegrond</a> .
5.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de bureu. Dit mag u wel doen als u hierover met uw bureu afspraken hebt gemaakt.
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
8.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbeidrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het slooafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
9.	Mechanische graafwerkzaamheden	Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via <a href="http://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding">www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding</a> .  Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.

### 2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: de heer R. de Groot - E-mail: <a href="mailto:gemeente@deventer.nl">gemeente@deventer.nl</a>

- Telefoon: 14 0570
- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00005566.

2. Uitzetten
- Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van:
- de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein
  - het straatpeil
  - het bouwpeil.
- Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.
3. Meldingen
- Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden):
- Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit)
  - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)

### 3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toezichthouder: de heer R. de Groot</li> <li>- E-mail: <a href="mailto:gemeente@deventer.nl">gemeente@deventer.nl</a></li> <li>- Telefoon: 14 0570</li> <li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00005566.</li> </ul>
2.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
3.	Veiligheidsplan voor het bouwen	<p>Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd.</p> <p>In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden</li> <li>- fasen van de bouwwerkzaamheden</li> <li>- start van de bouwwerkzaamheden</li> <li>- eventueel overlast voor omwonenden</li> <li>- welke veiligheidsvoorzieningen u neemt</li> <li>- hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden</li> </ul> <p>U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.</p>

### 4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toezichthouder: de heer R. de Groot</li> <li>- E-mail: <a href="mailto:gemeente@deventer.nl">gemeente@deventer.nl</a></li> <li>- Telefoon: 14 0570</li> <li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00005566.</li> </ul>

2. **Detaillering van de bouwconstructie** 21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).
3. **Constructiegegevens** Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de volgende gegevens ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren:
- Sonderingsrapport en bijbehorend funderingsadvies;
  - Definitieve berekeningen en tekeningen van het palenplan;
  - Definitieve berekeningen en tekeningen van het funderingsplan incl. wapening;
  - Definitieve berekeningen en tekeningen van de vloeren en dakconstructies;
  - Definitieve berekeningen en tekeningen van de (prefab) gewapende betonconstructies, inclusief ankerplan.

U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven.

Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

## 5. Archeologie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Melden start graafwerkzaamheden	De startdatum van de graafwerkzaamheden dient minimaal 4 weken van te voren te worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog, dhr. B. Vermeulen, via telefoonnummer: 0570 694247 / 06 5051897912, of email: <a href="mailto:b.vermeulen@deventer.nl">b.vermeulen@deventer.nl</a>

## 6. Riolering

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	HWA-leiding voorzijde woningen	De HWA-leidingen aan de voorzijde mogen niet rechtstreeks op de overstort worden aangesloten, maar moeten eerst naar de berging.

## 7. Bodem

Nr.	Deel	Uitvoering
-----	------	------------

1. Start bouwwerkzaamheden De bouwwerkzaamheden mogen pas starten op het moment dat is ingestemd met de resultaten van de uit te voeren sanering van de aangetoonde verontreinigingen (zware metalen in boven- en ondergrond en stortgat).

## **BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN**

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

### **Uw aanvraag is compleet**

Op 29 juni 2023 hebben wij u tot en met 3 augustus 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 11 september 2023 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

### **Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld**

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

### **De coördinatie regeling uit de Wet ruimtelijke ordening is van toepassing**

Ten behoeve van de bouw van de 14 woningen is het ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17" opgesteld. Op 26 januari 2022 heeft de gemeenteraad het coördinatiebesluit Veenweg Bouwbasic genomen. U heeft gevraagd van de coördinatie regeling van afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening gebruik te maken.

### **Voor de aanvraag omgevingsvergunning geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure**

Op grond van artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van de besluiten afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Door het toepassen van de coördinatie regeling wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

### **De omgevingsvergunning moet getoetst worden aan het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan "Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17".**

De aanvraag omgevingsvergunning wordt vanwege het coördinatiebesluit niet getoetst aan het op dit moment geldende bestemmingsplan. Door toepassing van de coördinatie regeling is een afwijking van het vigerende bestemmingsplan niet nodig.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 tot en met 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen**

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 tot en met 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet.

### **Voor de omgevingsvergunning activiteit bouw geldt een uitgestelde inwerkingtreding**

Dit heeft te maken met de verontreiniging in de grond. U leest hierover meer in bijlage 3.

### **U ontvangt van ons het ontwerpbesluit**

Het ontwerpbesluit nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

### **Uw ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteit**

- Het bouwen van een bouwwerk

**Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen
- Artikel 3.30 e.v. Wro, coördinatie regeling



## **BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT**

### **Het bouwen van een bouwwerk**

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

#### **Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan "Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17"'**

Uw project voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan.

#### **Uw project voldoet aan de welstandseisen**

Dit is vastgesteld namens de Planadviesraad door de welstandscoördinator op 31 oktober 2023.

#### **Uw project voldoet aan het Bouwbesluit**

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit. Uit een oogpunt van constructieve veiligheid zijn voorschriften aan de vergunning verbonden.

#### **Uw project voldoet niet aan de gemeentelijke regels over bodem**

Het project is getoetst aan de regels over bodem in de gemeentelijke verordening. Het voldoet niet, omdat uit het bodemonderzoek blijkt dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige verontreiniging met koper, zink en/of PAK. De verontreiniging is heterogeen verdeeld en bevindt zich op perceel 15420 in de bovengrond en op percelen 15419, 15667 en 15668 in de ondergrond. De exacte omvang van de verontreiniging is niet bekend maar op basis van de resultaten is meer dan 25 m<sup>3</sup> grond sterk verontreinigd. Dit betekent dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Daarnaast bevindt zich in de noordoosthoek van de locatie nog een stortgat met asbesthoudend materiaal. De locatie is op dit moment niet geschikt voor de beoogde functie.

Voor de omgevingsvergunning activiteit bouw geldt daarom een uitgestelde inwerkingtreding. De vergunning treedt in werking op het moment dat is ingestemd met een saneringsplan of BUS-melding voor de verwijdering van de aangetoonde sterke verontreiniging. De omgevingsdienst heeft op 27 september 2023 voor de locatie een BUS-melding ontvangen (zaak Z2023-00009984).

#### **Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)**

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

#### **Conclusie**

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

#### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren

- Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan "Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17", bestemming Wonen
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer).
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat aan dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

## BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z2023-00007925 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

<b>Nr.</b>	<b>Ontvangstdatum</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Document nr.</b>
1.	17 mei 2023	Aanvraag omgevingsvergunning bouw Veenweg 14 Deventer (Publiceerbaar)	D2023-00116285
2.	14 juni 2023	Aanvraagformulier wijziging bestemmingsplan Veenweg	D2023-00116286
3.	19 oktober 2023	(Nagekomen 19-10-2023) Tekening DO-00-Q Situatie	D2023-00155794
4.	19 oktober 2023	(Nagekomen 19-10-2023) Tekening DO-01-I Blok 1 Gevels, plattegronden, doorsnede	D2023-00155795
5.	19 oktober 2023	(Nagekomen 19-10-2023) Tekening DO-02-G Blok 2 Gevels, plattegronden, doorsnede	D2023-00155796
6.	19 oktober 2023	(Nagekomen 19-10-2023) Tekening DO-03-H Blok 3 Gevels, plattegronden, doorsnede	D2023-00155797
7.	17 mei 2023	Principe_Details_MW2.0.pdf	D2023-00116257
8.	17 mei 2023	Stedenbouwkundig kader (incl. parkeren)	D2023-00116252
9.	11 september 2023	(Nagekomen 11-09-2023) Natuurinclusieve maatregelen	D2023-00135973
10.	17 mei 2023	Installatietekeningen_5400-5700.pdf	D2023-00116259
11.	17 mei 2023	Tekeningen_Details_dakelementen_AdB.pdf	D2023-00116260
12.	17 mei 2023	Cascotekeningen_TWZD-R-101.pdf	D2023-00116281
13.	17 mei 2023	Cascotekeningen_EWPD3-L-101.pdf	D2023-00116297
14.	17 mei 2023	Cascotekeningen_EWPD3-R-101.pdf	D2023-00116298
15.	17 mei 2023	Cascotekeningen_EWZD-L-101.pdf	D2023-00116299
16.	17 mei 2023	Cascotekeningen_EWZD-R-101.pdf	D2023-00116300

17.	17 mei 2023	Cascotekeningen_TWPD3-L-101.pdf	D2023-00116304
18.	17 mei 2023	Cascotekeningen_TWPD3-R-101.pdf	D2023-00116305
19.	17 mei 2023	Cascotekeningen_TWZD-L-101.pdf	D2023-00116306
20.	17 mei 2023	Statische_berekening_dakelementen_AdB.pdf	D2023-00116253
21.	17 mei 2023	Statische_berekening_casco_5700_AdB.pdf	D2023-00116254
22.	17 mei 2023	Statische_berekening_casco_3LP_AdB.pdf	D2023-00116255
23.	17 mei 2023	Voorstel_VVS_definitief_HEK_MorgenWonen-3-0_5700_2019-10-02.pdf	D2023-00116277
24.	5 oktober 2023	(Nagekomen 5-10-2023) Tekening FR-01 Fundatie & Riolering wjz._A.	D2023-00148977
25.	19 juli 2023	(Nagekomen 19-07-2023) Infiltratieberekening_Deventer_Veenweg	D2023-00116303
26.	17 mei 2023	Rapport_AdB_RAP_0001_v0.1_MorgenWonen_Deventer.pdf	D2023-00116256
27.	5 oktober 2023	(Nagekomen 05-10-2023) Buitenunit_berekening_MorgenWonen_5700_p lat_dak	D2023-00148974
28.	5 oktober 2023	(Nagekomen 05-10-2023) Buitenunit_berekening_MorgenWonen_5700_z adeldak	D2023-00148975
29.	10 oktober 2023	(Nagekomen 10-10-2023) AERIUS-calculatie Deventer Veenweg projectnummer 230335 v1.0	D2023-00151189
30.	1 augustus 2023	15838-01-ivs-proefbrand -01 FIREX, Bijlage bij (nagekomen 1-8-2023) Reactie op vragen bouwbesluit	D2023-00120622
31.	17 mei 2023	Checklist veilig onderhoud	D2023-00116280
32.	19 juni 2023	bodemadvies bestemmingsplanwijziging Bouwbasic - Veenweg-Wesepersstraat - Deventer	D2023-00142532
33.	14 augustus 2023	(nagekomen 14 augustus 2023) Verkennend	D2023-00129516

bodemonderzoek

- |     |                  |   |                |
|-----|------------------|---|----------------|
| 34. | 24 augustus 2023 | (nagekomen 24 augustus 2023) Advies geluid warmtepompen   | D2023-00129518 |
| 35. | 2 oktober 2023   | (nagekomen 2-10-2023) beoordeling verkennend bodemonderzoek Bouwbasic - Veenweg 67 -Wesepersstraat 15- Deventer | D2023-00153043 |

## ONTWERP RAADSBSLUIT

**Onderwerp** Vaststelling Chw-bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17  
**Voorstelnummer** Pm  
**Raadstafel d.d.** Pm  
**Raadsvergadering** Pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,  
nummer 2023-272

### BESLUIT

	het Crisis- en herstelwet-bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 vast te stellen;
	In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 3.4 van de toelichting van het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 als toetsingskader voor welstand.
	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is.
	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan '.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-  
De raad voornoemd,  
de griffier, de voorzitter,

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling Chw-bestemmingsplan Veenweg 67 – Weseperstraat 15 en 17

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:**

[xxxxxx]

**Team:**

PRO

**Portef.houder:**

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

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het Chw-bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 vast te stellen;
-	In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 3.4 van de toelichting van het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 als toetsingskader voor welstand;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is;
-	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen, te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het Chw-bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17.

### Kern van het raadsvoorstel

In de wijk Voorstad Oost, ligt het zogenaamde 'Karweikwadrant'. Dit gebied is ingesloten door de Veenweg en de Weseperstraat en bevat nog een groot deel aan voormalige bedrijfsgebouwen. Het Karweikwadrant bestaat uit drie deelgebieden:

1. Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek, wordt herontwikkeld)
2. Bouwbasic (noordelijke deel, voorliggend initiatief)
3. Oude Karweilocatie (zuidelijke deel, bestemmingsplan onherroepelijk)

Door een verminderde vraag naar bedrijventerrein en -bebouwing is sprake van leegstand met de mogelijk negatieve ruimtelijke effecten van dien.

Op de hoek van de Veenweg 67 en Weseperstraat 15 en 17 in Deventer is sloop van de bestaande bebouwing en herontwikkeling met 14 nieuwe woningen voorzien, waarvan 5 in het middeldure huursegment. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad en wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd. Het vigerende bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, deel B staat deze ontwikkeling niet toe.

Om deze ontwikkeling toe te kunnen staan, is het nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen en is het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 opgesteld. De daarbij benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Uit de onderzoeken komt naar voren dat voor deze ontwikkeling geen mer(beoordelings)procedure nodig is. Het hinderaspect geluid maakte het nodig om een hogere grenswaarde vast te stellen. Derhalve zijn een besluit op de Aanmeldnotitie mer(beoordeling) en besluit hogere grenswaarde genomen.

Voorts is er in overleg met de PAR voor gekozen om geen zelfstandig Beeldkwaliteitsplan op te stellen, maar om een beeldkwaliteitparagraaf op te nemen in de bestemmingsplantoelichting. Na vaststelling is deze mede kaderstellend op het gebied van welstand bij de herontwikkeling van dit gebied.

Initiatiefnemer RW Deventer B.V. heeft de gemeenteraad verzocht om voor de benodigde besluiten en vergunningen een Coördinatiebesluit te nemen. De raad heeft dat besluit op 26 januari 2022 genomen.



## ONTWERP RAADSVOORSTEL

Het ontwerp Chw bestemmingsplan, inclusief paragraaf over beeldkwaliteit en de ontwerpbesluiten hebben met bijbehorende documenten 6 weken ter inzage gelegen van PM tot PM en zijn voor reactie voorgelegd aan overleginstanties. In deze periode zijn wel/geen zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en van beantwoording voorzien in een separate Reactienota zienswijzen. De zienswijzen vormen wel/geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de bouw van 14 nieuwe woningen, met als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig leef-, woon-, en verblijfsmilieu.

### Kader

#### Algemeen:

- Wet ruimtelijke ordening, Woningwet, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, Wet geluidhinder, Besluit MER, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 27 november 2019 en 19 april 2023;
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019;
- Woonvisie, vastgesteld door raad op 7 februari 2018;

#### Specifiek:

- Coördinatiebesluit genomen door de raad op 26 januari 2022;
- Anterieure overeenkomst met RW Deventer B.V. vastgesteld door college op 3 juni 2021;
- Nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling, vastgesteld door college op 24 november 2020;
- Intentieovereenkomst met RW Deventer B.V. vastgesteld door college op 13 november 2018, inclusief toelichtende raadsmedeling;
- Visie Voorstad-Oost, vastgesteld door raad op 18 november 2009;

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Met het vaststellen van dit Crisis- en herstelwet bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de locatie Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 mogelijk, waaronder de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van 14 woningen. Dit betekent dat kan worden voorzien in een dringende behoefte, waarbij op een binnenstedelijke locatie een woonmilieu ontstaat met een verbeterde omgevingskwaliteit en duurzaamheidsambitie.

In het bestemmingsplan is geregeld hoe de grond of een gebouw mag worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. In het kader van zorgvuldige voorbereiding zijn voor het bestemmingsplan de benodigde onderzoeken uitgevoerd, die zijn opgenomen als bijlagen bij de bestemmingsplantoelichting.

#### Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan (en het besluit hogere grenswaarden en het besluit op de Aanmeldnotitie besluit mer) zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

#### Besluitpunt 2: Vaststellen uitgangspunten beeldkwaliteit

Met het vaststellen van de uitgangspunten voor beeldkwaliteit, zoals opgenomen in de toelichting van het Chw bestemmingsplan paragraaf 3.4, wordt regie gevoerd op de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling in het plangebied.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

Op 28 oktober 2020 hebben wij een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. De Nota van Uitgangspunten geeft een beeld van de stedenbouwkundige invulling en het mogelijke programma op hoofdlijnen. Na vaststelling van **paragraaf 3.4 van de bestemmingsplantoelichting** over beeldkwaliteit komen die uitgangspunten voor beeldkwaliteit mede kaderstellend te gelden op het gebied van welstandseisen als bedoeld in de Woningwet.

### *Zienswijzen*

Tegen het ontwerp beeldkwaliteitplan zijn – pm – zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot -pm-.

### Besluitpunt 3: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Voor de ontwikkeling van het plangebied en de daarmee gepaard gaande kosten zijn afspraken schriftelijk vastgelegd met initiatiefnemer RW Deventer B.V. Bovendien worden leges in rekening gebracht.

### Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

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

### **Ketenpartners/ participatie**

De provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het (ontwerp)bestemmingsplan. Ook de Omgevingsdienst IJsselland en de Veiligheidsregio IJsselland hebben geadviseerd op het plan en deze opmerkingen zijn verwerkt. In het voortraject zijn de plannen door de initiatiefnemers gepresenteerd aan omwonenden. De plannen zijn positief ontvangen.

### **Financiële consequenties**

#### Geen exploitatieplan

Aan de nu voorliggende besluiten zijn geen financiële consequenties verbonden. Voor de planprocedure worden de kosten gedekt door initiatiefnemer. De daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied is voor rekening van initiatiefnemer.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

- publiceren van het vastgestelde Chw bestemmingsplan met bijbehorende stukken, waaronder de paragraaf in de bestemmingsplantoelichting over beeldkwaliteit;
- het vastgestelde Chw bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het Chw bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd. Vanwege het op 26 januari 2023 genomen coördinatiebesluit ex afdeling 3.6.1. Wro geldt dit gelijktijdig ook voor de andere besluiten en vergunningverlening ineens.

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

J.P. Wassens

R. König

### Bijlagen

1. Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 (toelichting, regels, verbeelding)
2. Beeldkwaliteitplan (paragraaf 3.4 uit de toelichting van het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 en Weseperstraat 15 en 17)
3. besluit op de Aanmeldnotitie mer
4. besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai Veenweg 67 en Weseperstraat 15 en 17.

**AANVULLENDE  
OVEREENKOMST**

tussen

de gemeente Deventer



en

RW Deventer B.V.

inzake

de woningbouwontwikkeling aan de Veenweg / Weseperstraat te Deventer

Zaaknummer: 43294-2021

PARAAF GEMEENTE:

*d.d. 24 november 2023*

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

PARAAF EXPLOITANT:



DE ONDERGETEKENDEN:

1. **gemeente Deventer**, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer drs. R.C. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. ...., hierna te noemen: 'de Gemeente',

en

2. **RW Deventer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, kantoorhoudende en statutair gevestigd te Rijssen aan de Reggesingel 2 (postcode 7461 BA) ingeschreven in het handelsregister onder nummer KvK 68192568, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder DWP Management B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer KvK 853396577 welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer J.W.H. Weissink en de heer J.J. Steggink, hierna te noemen: '**Exploitant**',

hierna gezamenlijk te noemen: 'Partijen',

**OVERWEGINGEN:**

- A. De Gemeente en RW Deventer B.V. hebben op 3 juni 2021 een anterieure overeenkomst gesloten (hierna te noemen: "Anterieure Overeenkomst"), voor de ontwikkeling van maximaal 14 grondgebonden woningen aan de Veenweg en Weseperstraat te Deventer, welke als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht;
- B. Exploitant heeft de Gemeente verzocht om een gedeelte van de grond dat bedoeld is als trottoir aan de Gemeente over te dragen waarbij de inrichting als voetpad/trottoir door de Gemeente wordt uitgevoerd (**bijlage 2**);
- C. Voor de ontwikkeling van het Project op grond van de met de Exploitant gesloten Anterieure Overeenkomst zijn er aanpassingen in de openbare ruimte noodzakelijk, onder meer bestaande uit de aanleg van parkeerplaatsen, herinrichting boven- en ondergrondse voorzieningen, aanleg voetpaden e.d., welke werkzaamheden door en voor rekening en risico van Exploitant door de Gemeente zullen worden uitgevoerd;
- D. de Gemeente is bereid haar medewerking hieraan te verlenen onder de voorwaarden zoals in deze overeenkomst wordt overeengekomen;
- E. onderstaande maakt onverbrekelijk deel uit van de Anterieure Overeenkomst getekend op 3 juni 2021, welke als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht;
- F. voorzover in deze allonge niet is afgeweken van de Anterieure Overeenkomst blijven de bepalingen van de Anterieure Overeenkomst onverkort van kracht.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



d.d. 24 november 2023

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

**PARTIJEN KOMEN IN AANVULLING OP DE ANTERIEURE OVEREENKOMST D.D. 3 JUNI 2021 ALS VOLGT OVEREEN:**

**Definities**

Inrichtingsplan: Het definitief ontwerp van het Exploitatiegebied (**bijlage 3**), de aansluiting daarvan op de openbare ruimte en de aanpassingen in de openbare ruimte dat inzicht biedt in onder andere:

- De wijze van opvang en afvoer van hemelwater in het Exploitatiegebied en in het openbaar gebied;
- De wijze van aansluiting van de DWA-afvoeren in het openbaar gebied;
- De inpassing van de groenvoorzieningen, voetpaden en de openbare parkeervoorzieningen;
- Het materiaalgebruik, in overeenstemming met de omgeving;
- Inpassing van voorzieningen zoals afvalinzameling, verlichting en ander straatmeubilair.

Openbare ruimte: Het gebied buiten het Exploitatiegebied waar openbare voorzieningen zijn of worden aangelegd, zoals riolering, straten, wegen, fietspaden, trottoirs, openbare verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbaar groen, bermen, bermsloten, waterpartijen en alle andere voorzieningen. Tot de openbare ruimte behoort ook het gebied buiten het Exploitatiegebied voor zover dat beïnvloed wordt door de exploitatie.

Artikel 1 Verplichtingen Exploitant

1.1 De Openbare ruimte die wordt beïnvloed door de exploitatie maakt integraal onderdeel uit van het definitief ontwerp van het Inrichtingsplan (**bijlage 3**), waaronder de aansluitingen op de Openbare ruimte binnen het Exploitatiegebied. Bij het opstellen van het Inrichtingsplan heeft Exploitant alle voorzieningen in de Openbare ruimte betrokken die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het Project, zoals (hemel)waterafvoer, uitleggers riolering, aansluiting straatkolken e.d. en verkeerskundige voorzieningen.

Artikel 2 Kostenverhaal

2.1 In aanvulling op het bepaalde in artikel 10.2 van de Anterieure Overeenkomst is Exploitant vanwege het in exploitatie brengen van de gronden de navolgende bijdragen aan de Gemeente verschuldigd, begroot op (prijspeil 2023):

• Civieltechnische kosten (excl. kosten netbeheerders)	€ 14.450, -
• De juridische kosten uitsluitend ter ondersteuning van de voorgenomen (her)ontwikkeling	€ 1.128,-
<b>Totaal</b>	<u>€ 15.578, -</u> <sup>+</sup>

De exploitatiebijdrage is vrijgesteld van BTW.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



d.d. 24 november 2023

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

- 
- 2.2 De Exploitant betaalt de in dit artikel geraamde exploitatiekosten ad € 15.578, - (zegge: vijftienduizend vijfhonderdachtenzeventig euro) gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.
- 2.3 Indien in verband met de uitvoering van de door de Gemeente uit te voeren werkzaamheden door netbeheerders kosten bij de Gemeente in rekening worden gebracht, komen deze kosten voor rekening van Exploitant. De Gemeente zal voor deze kosten een factuur aan Exploitant doen toekomen.
- 2.4 De Exploitant dient rekening te houden met variërende bedragen van de exploitatiebijdrage als bedoeld in dit artikel en artikel 10 van de Anterieure Overeenkomst e.e.a. afhankelijk van de daadwerkelijk bestede uren en kosten. Er zal na afloop van de oplevering van het Bouwplan en de uitvoering van de werkzaamheden Openbare ruimte op basis van daadwerkelijke gemaakte kosten worden afgerekend, e.e.a. conform de in artikel 12 van de Anterieure Overeenkomst opgenomen verrekenbepalingen.

Artikel 3: Grondoverdracht aan de Gemeente

- 3.1 De Exploitant verbindt zich aan de Gemeente tegen een prijs van € nihil, in eigendom te zullen overdragen het op bijlage 2 met rode arcering aangegeven gedeelte van de gronden dat als trottoir (Openbare ruimte) door de Gemeente zal worden ingericht overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde Inrichtingsplan, zijnde een deel van het perceel kadastraal bekend Gemeente Deventer sectie B, nummer 15419 (ged.) en nummer 15420 (ged.) ter grootte van in totaal ca. 70 m<sup>2</sup>, een en ander zoals op de aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door beide Partijen gearafeerde situatietekening als **bijlage 2** is gevoegd en niet is bestemd om te worden ingeschreven in de openbare registers, hierna in dit artikel te noemen de gronden.
- 3.2 Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de percelen, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummers 15419 en 15420, is bodem- en grondwateronderzoek verricht en blijkt dat de over te dragen gronden vervuild is.
- Uit de brief van de Omgevingsdienst IJsselland (**bijlage 4**) naar aanleiding van een melding sanering van de gronden, blijkt dat Exploitant kan overgaan tot sanering van de gronden onder de voorwaarden zoals in de brief staan vermeld.
- 3.3 Exploitant zal voor de overdracht van de in dit artikel genoemde gronden voor haar rekening, risico en kosten alle verontreinigingen in de bodem (grond) verwijderen.
- Na afloop van de sanering zijn er voor de eerste (bovenste) 1,5 meter en bij normaal gebruik van de locatie in overeenstemming met de bestemming geen gebruiksbeperkingen aan de locatie verbonden.
- Voor de bovenste 1,5 meter van de bodem zijn er geen meldingen naar en goedkeuringen van het bevoegd gezag aan de orde voor het uitvoeren van normale werkzaamheden in het kader van inrichting en beheer voor de bestemming.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



d.d. 24 november 2023

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit



- 3.4 De levering zal plaatsvinden nadat:
- a. uit een door burgemeester en wethouders te nemen beschikking op het na sanering door Exploitant te verstrekken evaluatieverslag blijkt dat de bodem geschikt is voor de functie wonen met moestuin en dat daarmee de sanering formeel is afgerond; en
  - b. nadat voldaan is aan het bepaalde in artikel 3.3, onder de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.5 tot en met 3.13.

#### Overdracht

- 3.5 De over te dragen gronden zullen worden geleverd vrij van kabels en leidingen, met uitzondering van kabels en leidingen die vanwege het Bouwplan zijn aangelegd, vrij van fundering(s) (resten), vrij van erfdienstbaarheden, vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en vrij van opstallen.
- 3.6 De akte van levering wordt gepasseerd door een door de Gemeente aan te wijzen notaris in de gemeente Deventer.
- 3.7 Betaling van de koopsom zal geschieden via de notaris bij het passeren van de akte. Alle kosten van overdracht, daaronder begrepen de kosten van afbakening en kadastrale opmetingen, alsmede de eventueel verschuldigde belasting komen voor rekening van de Exploitant. Eventuele risico's van belastingheffing of naheffing komen voor rekening van de Exploitant. Voor wat betreft de overdrachtsbelasting doet de gemeente een beroep op vrijstelling conform artikel 15, lid 1 onderdeel c – Wet op belastingen van rechtsverkeer.
- 3.8 De aflevering wordt geacht te hebben plaatsgevonden zodra de akte van levering zal zijn gepasseerd.
- 3.9 Vanaf de aflevering zijn de gronden voor risico van de Gemeente.
- 3.10 De levering zal plaatsvinden binnen een week nadat een planologische procedure heeft geleid tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling.
- 3.11 De over te dragen gronden zullen worden geleverd vrij van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen.
- 3.12 In de leveringsakte zullen onder meer worden opgenomen:
- b. een afstandsverklaring van de Exploitant aan de Gemeente van de gronden;
  - c. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
  - d. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van de gronden.
- 3.13 De juiste grootte en ligging van de gronden zal worden bepaald na ambtshalve opmeting vanwege het kadaster op aanwijzing van de Gemeente. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor in de aanhef van artikel 3 opgegeven maat of grootte van het perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



d.d. 24 november 2023

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit



Artikel 4 Slotbepalingen

- 4.1 Voor zover in deze overeenkomst niet is afgeweken van de afspraken vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst van 3 juni 2021 (**bijlage 1**) blijven de artikelen en bepalingen van de anterieure overeenkomst voor het overige ongewijzigd en onverminderd van kracht.
- 4.2 De kopjes in deze overeenkomst dienen om de leesbaarheid van deze overeenkomst te vergroten, partijen kunnen daaraan geen enig recht ontlenen.
- 4.3 De overwegingen in deze overeenkomst maken – na ondertekening door Exploitant en de Gemeente – integraal deel uit van de Anterieure Overeenkomst.
- 4.4 Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd door expliciete, in door alle partijen ondertekende schriftelijk vastgelegde overeenkomst.
- 4.5 Bij deze overeenkomst zijn gevoegd de volgende bijlagen:
- Bijlage 1: Anterieure overeenkomst Veenweg en Weseperstraat te Deventer, d.d. 3 juni 2021;
  - Bijlage 2: Tekening over te dragen grond, d.d. 24 augustus 2022, gew. 6 september 2023;
  - Bijlage 3: Definitief ontwerp Inrichtingsplan, d.d. 7 juli 2022;
  - Bijlage 4: brief Omgevingsdienst, BUS-melding akkoord, zaaknummer: Z2023-00009984., d.d. 19 oktober 2023.

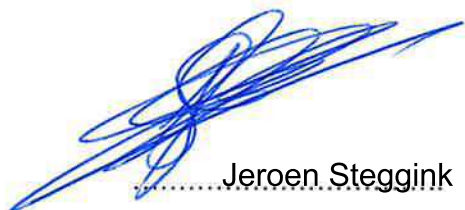
Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op ..... 2023,

DE GEMEENTE,

De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....  
Drs. R.C. König

DE EXPLOITANT

  
..... Jeroen Steggink

  
Jan Willem Weissink

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT: 

d.d. 24 november 2023

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit

+

**Anterieure  
OVEREENKOMST**

tussen

de Gemeente Deventer



en

RW Deventer B.V.

inzake

de woningbouwontwikkeling aan de Veenweg / Wesepersstraat te Deventer

Zaaknummer: 43294-2021

PARAAF GEMEENTE:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

PARAAF EXPLOITANT:<sup>1</sup>

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **gemeente Deventer**, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer drs. R.C. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. ...., hierna te noemen: **'de Gemeente'**,

en

2. **RW Deventer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, kantoorhoudende en statutair gevestigd te Rijssen aan de Reggesingel 2 (postcode 7461 BA) ingeschreven in het handelsregister onder nummer KvK 68192568, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder RV Projectontwikkeling B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer KvK 56654707 welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer M.R. Bouwens en de heer J.P. Rietberg, hierna te noemen: **'Exploitant'**,

hierna gezamenlijk te noemen: **'Partijen'**,

OVERWEGENDE DAT:

- a. op 13 november 2018 een Intentieovereenkomst is gesloten tussen RW Deventer B.V. en de Gemeente Deventer met betrekking tot de herontwikkeling van een bedrijfspand tot woningbouw (maximaal 14 woningen) aan de Veenweg en Weseperstraat in Deventer (ook wel plaatselijk bekend als *'Bouwbasic-locatie'*);
- b. per brief d.d. 11 september 2019 is geconstateerd dat er nog geen anterieure overeenkomst is gesloten en dat Partijen in gezamenlijk overleg hebben besloten de termijn hiervoor met 26 weken te verlengen;
- c. de termijn van verlenging inmiddels ook is verlopen, maar dat de plannen in een dermate vergevorderd stadium verkeren dat er kan worden overgegaan tot het aangaan van onderhavige overeenkomst;
- d. deze overeenkomst ziet op het voornemen van Exploitant om voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied gelegen aan de Veenweg op de hoek met de Weseperstraat te Deventer, in ontwikkeling te nemen ten behoeve van woningbouw, betreffende de kadastrale percelen Gemeente Deventer, sectie B, met nummers 15419, 15667, 15668 en 15420;
- e. de inzet van Partijen is om door de realisatie van de geplande woningen positieve effecten te bereiken voor de directe omgeving en deze ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging te laten vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer;
- f. de Exploitant voornemens is de woningen te realiseren in het middeldure en dure huur / koopsegment, waarmee de diversiteit van het aanbod in de wijk wordt vergroot en tevens wordt ingespeeld op de woningbehoefte van Deventer, conform de beschrijving in paragraaf 4.2 van bijlage 2.
- g. het voor de realisatie van het bouwplan nodig is om de bestaande bebouwing te slopen en nieuwbouw te plegen, waardoor het voor het in exploitatie brengen van de grond noodzakelijk



PARAAF GEMEENTE:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

PARAAF EXPLOITANT: <sup>2</sup>



- is de medewerking van de gemeente te verkrijgen en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is;
- h. het voorgestelde plan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Voorstad-Oost-Rielerenk' zoals vastgesteld op 24 mei 2012, aangezien de woningbouw plaatsvindt in de bestemming 'bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde – archeologisch verwachtingsgebied', noch past het in het bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' dat is vastgesteld door de Gemeenteraad op 1 juli 2020. Voor het gehele plangebied is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig.
- i. dat Partijen op basis van de gesloten intentieovereenkomst een Nota van Uitgangspunten (NvU) zijn overeengekomen, die op 24 november 2020 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld;
- j. dat de Gemeente zich nu bereid heeft verklaard medewerking te verlenen aan exploitatie door de Exploitant onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst, welke voorwaarden door de Exploitant worden aanvaard;
- k. dat Partijen het er over eens zijn, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering met de in deze overeenkomst geschetste overlegstructuur moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef-, en woonmilieu binnen het exploitatiegebied en in relatie tot zijn omgeving.

#### VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

##### Definities

- Bouwplan:** Het definitieve ontwerp van de te realiseren bebouwing.
- Bouwrijp:** het Exploitatiegebied is zodanig bewerkt dat:
- De bouwpercelen op hoogte liggen;
  - De bouwpercelen goed bereikbaar zijn voor bouwverkeer en tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg;
  - De bouwpercelen op één plaats de mogelijkheid hebben tot een aansluiting op het elektriciteits- en waterleidingnet;
  - De benodigde bebording, markering en eventueel bouwverlichting is geplaatst.
- Exploitatiegebied:** het gebied, bestaande uit de kadastrale percelen gemeente Deventer, sectie B, met nummers 15419, 15667, 15668 en 15420, op welk gebied de gewenste planvorming betrekking heeft, en dat met een rode omlijning aangeduide exploitatiegrens is aangegeven op de door Partijen geparafeerde tekening (bijlage 1);
- Inrichtingsplan:** Het ontwerp van het Exploitatiegebied, de aansluiting daarvan op de openbare ruimte en de aanpassingen in de openbare ruimte dat inzicht biedt in onder andere:
- De wijze van opvang en afvoer van hemelwater in het Exploitatiegebied;
  - De wijze van aansluiting van de DWA-afvoeren in het openbaar gebied;

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

3

- De inpassing van de openbare parkeervoorzieningen;
- Het materiaalgebruik, in overeenstemming met de omgeving;
- Inpassing van voorzieningen zoals afvalinzameling, verlichting en ander straatmeubilair.

Nota van Uitgangspunten:	Het overzicht van eisen en randvoorwaarden waaraan het project moet voldoen en dat als <b>bijlage 2</b> bij deze overeenkomst is gevoegd.
Openbare ruimte:	Het gebied buiten het Exploitatiegebied voor zover dat beïnvloed wordt door de exploitatie.
Planning:	Een overzicht van fasering en data voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch- planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop het project gereed moet zijn.
Project:	De sloop van de bestaande bebouwing, met daaropvolgend de bouw van maximaal 14 grondgebonden woningen (rij- en hoekwoningen; afwijking alleen mogelijk in gezamenlijk overleg en indien zwaarwegende omstandigheden daartoe aanleiding geven), de aanleg van de openbare ruimte (inclusief parkeren) en de aansluiting van het Exploitatiegebied op de omliggende percelen. De 5 rijwoningen (2 lagen + kap) langs de Weseperstraat worden door de exploitant na oplevering aan de eerste huurder verhuurd tegen een huurprijs binnen het middeldure huigsegment conform de 'Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019'. Dat betekent een huurprijs van maximaal € 900,- per maand op basis van prijspeil 2019 en een jaarlijkse indexatie o.b.v. CPI. Na afloop van de huurperiode van de eerste verhuur vervalt deze voorwaarde en is exploitant vrij om deze 5 woningen in het vrije segment te verhuren. Voor de 9 overige woningen (3-laags) langs de Weseperstraat en de Veenweg gelden geen beperkingen met betrekking tot de hoogte van de huurprijs. Exploitant is te allen tijden gerechtigd om de 9 grondgebonden woningen te vervreemden. De 5 rijwoningen met de eerste verhuurverplichting in het middeldure huurssegment mogen na het eindigen van de eerste verhuurperiode ook vervreemd worden.
Programma van Eisen openbare ruimte:	De omschrijving van technische eisen en randvoorwaarden en van werken en werkzaamheden voor de realisatie van het project, zoals voor het bouwrijp maken, nutsvoorzieningen, inrichting van de openbare ruimte, <a href="http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl">www.pveopenbareruimte.deventer.nl</a> mogelijk aangevuld met specifieke eisen zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

4

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

2 MK

Woonrijp:

het Exploitatiegebied en de Openbare Ruimte is ingericht overeenkomstig het Inrichtingsplan en het Programma van Eisen openbare ruimte. Dat wil zeggen; de voor het bouwplan benodigde openbare voorzieningen zijn aangelegd, zoals wegen, paden, riolering, leidingen voor de elektriciteit, water, waterpartijen, openbare verlichting, brandkranen, telecommunicatienetwerk e.d. één en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen.

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

- 1.1 Partijen stellen zich ten doel om voor rekening en risico van Exploitant te komen tot sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van maximaal een 14-tal woningen binnen het Exploitatiegebied met inachtneming van de wederzijdse rechten en verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst en de van deze overeenkomst deel uitmakende bijlagen. Daartoe zal Exploitant voor eigen rekening en risico een bouwplan en inrichtingsplan vervaardigen, welke zullen voldoen aan het in deze overeenkomst bepaalde. Exploitant verplicht zich tot het betalen van de kosten die door de Gemeente gemaakt moeten worden om het project mogelijk te maken. De Gemeente zal de voor het project benodigde planologische procedure opstarten, zoals overeengekomen in deze overeenkomst.
- 1.2 Onderhavige overeenkomst moet worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst van grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro). Gelet op het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, sub a, b en c Wro is met deze overeenkomst het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd en is er voor de gemeente geen verplichting om op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen en waartoe ook niet zal worden overgegaan.

**Samenwerking en planvorming**

Artikel 2: Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij het opstellen van de plannen en voorstellen zoals genoemd in artikel 1, zullen Partijen in elk geval, naast de in deze overeenkomst genoemde uitgangspunten, de uitgangspunten in acht nemen die in de hieronder vermelde documenten zijn vastgelegd:

- de Nota van Uitgangspunten, zoals opgenomen in **bijlage 2**, vastgesteld op 24 november 2020 door het College van B&W ;
- de afspraken, ontwerpen en voorstellen, die Partijen gemaakt hebben ter uitvoering van de intentieovereenkomst, waaronder het stedenbouwkundig plan, zoals opgenomen in **bijlage 3**;
- de als **bijlage 4** bij deze overeenkomst opgenomen planning;
- Het Programma van Eisen Openbare ruimte (**bijlage 7**) [www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl)

Artikel 3: Verplichtingen Exploitant

- 3.1 De Exploitant ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico een op basis van het in deze overeenkomst bijgesloten in **bijlage 5** Voorlopig ontwerp (VO) Inrichtingsplan en Definitief ontwerp (DO) Inrichtingsplan en een DO Bouwplan voor de opstellen conform de Nota van Uitgangspunten en het Programma van Eisen openbare ruimte en de overige afspraken uit deze overeenkomst voor de nieuwbouw van de 14 woningen, realisatie van de waterberging en de aansluiting op de openbare ruimte.

PARAAF GEMEENTE:



19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

PARAAF EXPLOITANT:

5





- 3.2 De Exploitant dient deze plannen bij de Gemeente in, ter toetsing aan de afspraken uit deze overeenkomst. Exploitant zal niet eerder dan na goedkeuring door de Gemeente van de ontwerpresultaten van een ontwerpfase (VO) met de ontwerpactiviteiten voor een volgende fase (DO) aanvangen.
- 3.3 Exploitant levert tijdig en om niet, alsmede voor eigen rekening en risico, de benodigde onderzoeken ten behoeve van de planologische procedure, beeldkwaliteitsparagraaf, alsmede ten behoeve van de bouw- en inrichtingsplannen (welke worden opgenomen als zijnde **bijlage 5**).
- 3.4 Exploitant dient aanvragen voor een omgevingsvergunning niet eerder in dan na goedkeuring in de overlegstructuur van het DO Bouwplan en Inrichtingsplan.
- 3.5 Exploitant biedt, overeenkomstig de in dit artikel hierboven opgenomen bepalingen, de op te leveren producten in kader van uitwerking van de plannen (zoals worden opgenomen als zijnde **bijlage 5**) aan de aangewezen projectleider van Gemeente. De Gemeente zal de opgeleverde producten en plannen binnen uiterlijk 8 weken na ontvangst beoordelen en goedkeuren als aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.
- 3.6 Zodra in de overlegstructuur als bedoeld in artikel 8 over de definitieve ontwerpen overeenstemming is bereikt, zal Exploitant de benodigde tekeningen en gegevens verstrekken ten behoeve van (het ambtelijk vooroverleg ten behoeve van) de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw.
- 3.7 Exploitant betreft de netbeheerders tijdig zodra het DO inrichtingsplan gereed is bij zijn plannen en de uitvoering daarvan voor nieuw aan te leggen nutsvoorzieningen van de netbeheerders.
- 3.8 Exploitant zorgt voor adequate informatievoorziening richting omwonenden met betrekking tot ontwikkeling en realisatie van het Project, onder meer door informatievoorziening via website alsmede een informatiepunt voor vragen van bewoners/omwonenden voorafgaande aan- en tijdens bouwwerkzaamheden.
- 3.9 Ter onderbouwing van hetgeen is overeengekomen in paragraaf 4.2 van de Nota van Uitgangspunten levert Exploitant van de 5 woningen waarvoor de middeldure huur voor de eerste huurder van toepassing is de overeenkomstige, ondertekende huurovereenkomsten aan bij de Gemeente, uiterlijk vier weken na ondertekening.

Artikel 4: Inrichting openbare ruimte

- 4.1 De Exploitant ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico een samenhangend DO-Inrichtingsplan conform de Nota van Uitgangspunten, de wettelijke voorschriften en het gemeentelijk beleid. Het DO Inrichtingsplan dient waar het de aansluiting op het gemeentelijk eigendom betreft te voldoen aan het Programma van eisen openbare ruimte ([www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl)). De openbare ruimte die beïnvloed wordt door de exploitatie maakt integraal onderdeel uit van het inrichtingsplan.

Exploitant biedt de volgende stukken betreffende het inrichtingsplan aan de Gemeente aan via [beheergroep@deventer.nl](mailto:beheergroep@deventer.nl):

- o Voorlopig ontwerp inrichtingsplan, ter toetsing;
- o Definitief ontwerp inrichtingsplan, ter toetsing en goedkeuring;
- o Bestek en bestekstekeningen van de inrichting;
- o Beheerplan voor onderhoud van het exploitatiegebied met name waar het de aansluiting op de openbare ruimte en de waterberging betreft;

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EXPLOITANT:

6

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.



- Planning en fasering van de werkzaamheden in de openbare ruimte, inclusief een communicatietraject richting omgeving;
- 4.2 Ten behoeve van een gecoördineerd verloop van de werkzaamheden en ten behoeve van de controle op de kwaliteit van het geleverde werk zal Exploitant tijdig in overleg treden met de Gemeente teneinde met deze een gedetailleerd schema op te stellen van bijwoon- en opname momenten.
- 4.3 Voor het project zijn in het Exploitatiegebied en in aanliggende openbare ruimte aanpassingen nodig in de inrichting daarvan, in ieder geval voor de aanleg van de parkeervoorzieningen en de aansluiting van het Exploitatiegebied op de openbare ruimte. Het is aan de Exploitant om in het vervolg van het proces een integraal inrichtingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling dat voldoet aan het 'PvE Openbare Ruimte'. Dit inrichtingsplan moet inzicht bieden in:
- De opvang en afvoer van hemelwater in het Exploitatiegebied;
  - De wijze van aansluiting van de DWA-afvoeren in het openbaar gebied;
  - De benodigde aanpassingen aan de openbare netwerken;
  - De inpassing van de parkeervoorzieningen, met het oog op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid;
  - Het materiaalgebruik in overeenstemming met de omgeving en met het oog op beheer en veiligheid.
- De (eventueel in gebruik genomen en/of in de directe omgeving van het Project, en direct te relateren aan de uitvoering van het Project, beschadigde) openbare ruimte wordt na de uitvoering in goede staat overgedragen aan de gemeente Deventer. Het Inrichtingsplan moet worden voorgelegd aan de Beheergroep van de gemeente Deventer, die het toetst op beheers- en functionele aspecten.
- 4.4 Uitgaande van een woningbouwprogramma van 14 woningen (categorie tussen- en hoekwoning), en een bijbehorende parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning (gebied bebouwde kom, incl. 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren) bedraagt de normatieve parkeerdruk 21 parkeerplaatsen. Op de locatie is te weinig ruimte beschikbaar om tot een kwalitatief goede parkeeroplossing te komen zonder dat de geslotenheid van het bouwblok wordt aangetast. Het parkeerbeleid van de gemeente schrijft in dat geval voor dat indien op eigen terrein geen ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren, dan gezocht moet worden naar mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen in het omliggende openbare gebied.
- 4.5 De Veenweg biedt aan de oostzijde vóór de woningen ruimte voor de aanleg van 6 langspaarkeerplaatsen. Daarnaast kunnen aan de overzijde van de Veenweg nog 6 langspaarkeerplaatsen worden toegevoegd. Ook aan de Weseperstraat kunnen 6 langspaarkeervakken worden gerealiseerd in de richting van het spoor. Het restant van 3 vakken kan worden gerealiseerd door de aanleg en opwaardering van bestaande parkeerplaatsen aan de Weseperweg langs het spoor. Met bovenstaande invulling kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van het project. De afkoopkosten van het parkeren in de openbare ruimte bedragen € 70.350,- (zegge: zeventigduizend driehonderdvijftig euro). Na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan zal de Gemeente separaat een factuur voor de afkoopkosten van het parkeren toezenden aan Exploitant, welke uiterlijk binnen dertig dagen na factuurdatum dient te worden voldaan.
- 4.6 De Exploitant stelt de Gemeente uiterlijk twee weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden in kennis van de start van de werkzaamheden.

Artikel 5: Civieltechnische eisen

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EXPLOITANT:

7

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.





- 5.1 Alle werkzaamheden, die betrekking hebben op of te maken hebben met het Project, geschieden door en voor rekening en risico van de Exploitant, tenzij in deze overeenkomst anders is overeengekomen.
- 5.2 Het Bouwrijp maken van het /Exploitatiegebied geschiedt door en voor rekening en risico van de Exploitant één en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen.
- 5.3 Het Woonrijp maken geschiedt conform het goedgekeurd Definitief Ontwerp Inrichtingsplan.
- 5.4 De Exploitant dient bestaande openbare ruimte buiten het Exploitatiegebied voor zover beïnvloed door de exploitatie, voor eigen rekening en risico in de bestaande toestand te houden, te herstellen of te herontwikkelen. Eén en ander voor zover hier in de door de Gemeente goedgekeurde plannen niet nadrukkelijk van is afgeweken. Het proces-verbaal van opname zoals vermeld in artikel 5.5 geldt hierbij als nulmeting.
- 5.5 Ten einde schade als gevolg van het project achteraf te kunnen vaststellen nodigt Exploitant de Gemeente uit voorafgaand aan de realisatie van het Project voor het maken van een voorschouw van de Openbare ruimte. Hiervan maakt de Gemeente proces-verbaal op dat vervolgens aan Exploitant wordt verstrekt.
- 5.6 De straten binnen het Exploitatiegebied en daaraan grenzend waar bestaande en te handhaven woningen staan, al dan niet in eigendom van de Exploitant, dienen gedurende de exploitatie toegankelijk te blijven voor alle verkeer.
- 5.7 Indien schade wordt geconstateerd aan openbare voorzieningen c.q. gemeente-eigendommen zal dit direct door de Exploitant aan de Gemeente worden gemeld. De Exploitant is aansprakelijk voor eventuele schade aan de openbare voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied, voor zover veroorzaakt door handelingen die voortvloeien uit de exploitatie van het Exploitatiegebied.
- 5.8 De uit het Exploitatiegebied vrijkomende grond zal door Exploitant zoveel mogelijk ter plaatse worden aangewend, dat wil zeggen binnen het exploitatiegebied worden verwerkt. Exploitant dient voor eigen rekening en risico zelf zorg te dragen voor het afvoeren van de overtollige grond.

Artikel 6: Verplichtingen van de Gemeente

- 6.1 Voor de gronden binnen het Exploitatiegebied geldt bestemmingsplan 'Voorstad-Oost-Rielerenk' zoals vastgesteld op 24 mei 2012 met de dubbelbestemming 'Waarde – archeologisch verwachtingsgebied'. Het voorgestelde Project past niet in het vigerende bestemmingsplan, noch in het bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen'. Voor het gehele plangebied is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig. Voor zover het nodig en wettelijk mogelijk zal zijn, neemt de Gemeente de inspanningsverplichting op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing van de procedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening opdat het in artikel 1 bedoelde Project kan worden gerealiseerd.
- 6.2 De inspanningsverplichting zoals in dit artikel bedoeld richt zich uitsluitend op het toetsen van het bestemmingsplan en in het procedure brengen van de planologische procedure.
- 6.3 De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.

Artikel 7: Goedkeuring door de Gemeente

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EXPLOITANT:

8

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.



De resultaten van het overleg binnen de overlegstructuur, bedoeld in artikel 8, worden vastgelegd in een ambtelijk op te stellen voorstel waarin tevens de plannen en voorstellen als bedoeld in artikel 1 zullen worden voorgelegd. Bovenvermeld voorstel zal door de projectleider aan het college van burgemeester en wethouders ter besluitvorming worden voorgelegd. Indien het college van burgemeester en wethouders negatief besluit omtrent dit voorstel, zullen Partijen zich inspannen binnen hun overlegstructuur in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, welke noodzakelijk zullen zijn om alsnog positieve besluitvorming te verkrijgen.

#### Artikel 8: Overlegstructuur

- 8.1 Ten behoeve van het benodigde overleg over het Project en de overige uitvoering van deze overeenkomst hebben Partijen een overlegstructuur in het leven geroepen. Dit overleg dient ter afstemming tussen de Gemeente en de Exploitant van de te verrichten werkzaamheden en ten behoeve van de toetsing van de resultaten ervan aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in deze overeenkomst met bijbehorende bijlagen.
- 8.2 Partijen zullen ten behoeve van de uitvoering van de in deze overeenkomst gemaakte afspraken regelmatig overleg voeren in een projectgroep. Partijen streven naar continuïteit tijdens overleggen en zullen in dit verband zoveel als mogelijk zorgdragen voor vaste gesprekspartners. Indien noodzakelijk zullen vakdisciplines op afroep door de gemeentelijk projectleider deelnemen aan de projectgroep. Iedere partij is bevoegd om haar vertegenwoordigers te vervangen door een functioneel zoveel mogelijk gelijkwaardig persoon.
- 8.3 Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om binnen de beschreven overlegstructuur goedkeuring te verkrijgen respectievelijk te verlenen voor de voorstellen. De Gemeente beoordeelt daarbij of voldaan wordt aan de uitgangspunten en randvoorwaarden uit deze overeenkomst. De besluitvorming in de projectgroep zal vervolgens door Partijen ter vaststelling worden voorgelegd aan het bevoegde besluitvormende orgaan. Aan de zijde van de Gemeente zal indien nodig de besluitvorming worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en/of voor zover nodig aan de gemeenteraad. De goedkeuringen als bedoeld in artikel 3.5 worden door projectmanager of aangewezen projectleider beoordeeld.

#### Artikel 9: Voortgang in de planvorming / planning

- 9.1 De planning legt Partijen een inspanningsverplichting op om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisatie, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.
- 9.2 Partijen realiseren zich dat de planning sterk afhankelijk is van eventuele zienswijzen en bezwaar-/beroepsprocedures die moeten worden doorlopen. Een nadere uitwerking van de planning is opgenomen in **bijlage 4**.

#### **Kostenverhaal**

#### Artikel 10: Kosten van ontwikkeling en exploitatie

- 10.1 Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Exploitatiegebied komen voor rekening en risico van de Exploitant. Dat houdt tevens in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor rekening van de Exploitant komen, maar ook alle door de Gemeente te maken kosten in het kader van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van het project op grond van afdeling 6.4 van de Wro (kostenverhaal), zoals die voor een ruimtelijke procedure, de contractvorming en de eventuele werkzaamheden aan de openbare ruimte alsmede planschade.

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EXPLOITANT:

9

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.



- 10.2 De Exploitant is vanwege het in exploitatie brengen van de gronden de navolgende bijdragen aan de Gemeente verschuldigd:

Bouwplannen en Inrichtingsplan:

- Stedenbouwkundige begeleiding € 2.000,-
- Beheergroep: Toetsing IP € 3.500,-
- Verkeer € 1.000,-

Bestemmingsplan:

- Toetsing (planologisch-juridisch) € 3.000,-
- Toetsing (inhoudelijk adviseurs) € 3.000,-

Projectbegeleiding:

- Projectmanager € 5.500,-
- Projectondersteuner € 1.500,-
- Projectoverleg € 8.000,- (60 uur)
- Overloop kosten uit Intentiefase € 8.500,-

**Totale kosten € 36.000,-**

(zegge: zesendertigduizend euro)

- 10.3 De exploitatiebijdrage is vrijgesteld van BTW.
- 10.4 De Exploitant dient de in dit artikel geraamde kosten bij vooruitbetaling te voldoen uiterlijk bij het ondertekenen van deze overeenkomst. De Exploitant maakt het betreffende bedrag over op rekeningnummer NL12BNGH0285116894 ten name van de Gemeente onder vermelding van 'Herontwikkeling Bouwbasic'.

Artikel 11: Planschade

- 11.1 De schadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening en zoals deze vastgesteld worden door de planschadecommissie conform de geldende Procedureverordening Planschadecommissie danwel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van de Exploitant;
- 11.2 De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de Gemeente in procedure wordt gezet en onherroepelijk wordt. De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening tegemoetkoming in planschade 2008'.
- 11.3 De Exploitant verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te vergoeden van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant ingediende verzoek in procedure wordt gebracht en onherroepelijk wordt.
- 11.4 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de hiervoor bedoelde planologische maatregel het bedrag schriftelijk aan de Exploitant mededelen. Exploitant verplicht zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op girorekening

PARAAF GEMEENTE:

10  
PARAAF EXPLOITANT:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

NL62BNGH0285001825 ten name van de Gemeente Deventer, onder vermelding van 'Planschadetekosten Herontwikkeling Bouwbasic'.

- 11.5. Bij niet tijdige betaling is de Exploitant, zonder dat ingebrekestelling nodig is, in verzuim en wordt over het desbetreffend bedrag verzuimrente in rekening gebracht ter hoogte van de op dat moment geldende wettelijke rente. Bovendien kan de Gemeente besluiten om over te gaan tot het innen van een boete van 10% over het desbetreffende bedrag.

Artikel 12: Verrekenbeding

- 12.1 Indien Exploitant in de plannen waarop de grondexploitatie en exploitatiebijdrage is gebaseerd, wijzigingen aanbrengt die er toe leiden dat de kosten (zoals begroot bij het aangaan van deze overeenkomst) die de Gemeente in verband met de exploitatie maakt, aantoonbaar wijzigen, zal de Gemeente de exploitatiebijdrage op basis van de nieuwe bouwplannen en Inrichtingsplan opnieuw berekenen. Indien de kosten hoger uitvallen dan begroot zal de Gemeente het verschil in rekening brengen bij de Exploitant.
- 12.2 De Gemeente deelt kostenoverschrijdingen tijdig aan de Exploitant mee, waarna de Exploitant kan beslissen of hij het project verder doorzet. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen de Exploitant besluit dat het project geen doorgang vindt, is artikel 21 van toepassing. Na overeenstemming tussen Partijen over de kostenoverschrijdingen zal de Gemeente Exploitant een factuur sturen voor de additionele kosten. Exploitant zal deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.
- 12.3 Partijen spreken af dat de Exploitant de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten ook vergoedt als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door de Exploitant ingediende plannen en/of er niet tot realisatie kan worden gekomen. Indien bij niet doorgaan van het project, de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten hoger of lager blijken te zijn dan de hier bedoelde aanbesteding, zal er een verrekening plaats vinden.

Artikel 13: Afrekenbeding

*Niet van toepassing.*

Artikel 14: Zekerheidsstelling

- 14.1 Exploitant geeft uiterlijk voor de ondertekening van deze overeenkomst een zekerheidsstelling in de vorm van een door burgemeester en wethouders goedgekeurde bankgarantie af aan de Gemeente ter hoogte van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro). Deze bankgarantie geldt als zekerheidsstelling voor de tijdige betaling van de aan de Gemeente verschuldigde bedragen en ter garantie voor nakoming van de aangegane verplichtingen uit deze overeenkomst, waaronder de aansluiting op de openbare ruimte en is afgegeven door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling
- 14.2 De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de Exploitant niet aan zijn (betalings-)verplichtingen voldoet, de bank op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente het geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient te gelden tot de Exploitant aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan. Deze wordt bij ondertekening van de overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld en als **bijlage 6** bij de overeenkomst opgenomen.
- 14.3 Het bedrag als gesteld in de bankgarantie zal op verzoek van de Exploitant naar gelang de Exploitant aan zijn verplichtingen heeft of zal hebben voldaan tot een navenant bedrag

PARAAF GEMEENTE:



19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

11  
PARAAF EXPLOITANT:



worden bijgesteld. De bankgarantie kan komen te vervallen indien en zodra alle openstaande verplichtingen zijn vervuld.

Artikel 15: Heffingen

Deze overeenkomst sluit niet uit, dat heffingen krachtens bepaalde wetten of verordeningen (zoals de legesverordening ten behoeve van omgevingsvergunningen anders dan hiervoor zijn geraamd) alsnog geheven zullen worden. Deze komen ten laste van de Exploitant, ook indien deze op naam van de Gemeente zijn gesteld.

Artikel 16: Kwalitatieve verplichtingen

Exploitant dient te dulden dat ten laste van de kavels en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de Gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de Gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten. De gemeente zal de Exploitant hierover voorafgaand schriftelijk informeren, calamiteiten uitgezonderd.

**Diversen**

Artikel 17: Voorbehouden / Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

- 17.1 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn met de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het project.
- 17.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met Exploitant de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk voor de gevolgen van de aanpassing.
- 17.3 Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de planning, door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen Partijen goedgekeurde ontwerpresultaten en/ of van het tijdschema, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder 'belemmeringen van publiekrechtelijke aard' worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties terzake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen Partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.
- 17.4 Indien de door de Gemeente op grond van het bepaalde in voorgaand lid verlangde wijzigingen de belangen van de Exploitant in ernstige mate schaden, heeft deze het recht om

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EXPLOITANT: 12

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.





op de wijze als geregeld in artikel 21 ~~over te gaan tot~~ gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst te eisen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.

Artikel 18: Overdracht contractpositie

- 18.1 Zolang nog niet substantieel met de bouw is aangevangen mag het Exploitatiegebied niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd, met zakelijke genotrechten worden bezwaard, worden verhuurd, of in erfpacht worden uitgegeven, tenzij hiervoor door de Gemeente toestemming is gegeven; aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 18.2 Exploitant is niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, zolang de bebouwing van de grond en realisatie van het Inrichtingsplan nog niet is afgerond zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders; aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 19: Onvoorziene omstandigheden

Indien zich omstandigheden voordoen waarin deze overeenkomst niet voorziet en die met zich meebrengen dat ongewijzigde uitvoering van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet verlangd kan worden, zullen Partijen in overleg treden over aanpassing van onderhavige overeenkomst. De partij aan wiens zijde een dergelijke onvoorziene omstandigheid zich voordoet, is gehouden de andere partij daar onverwijld schriftelijk mededeling van te doen.

Artikel 20: Niet nakoming en boetebeding

- 20.1 Indien Exploitant in verzuim is kan de Gemeente hem een boete opleggen van maximaal € 100.000,- (zegge: honderduizend euro) met de bevoegdheid om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 20.2 In geval het niet, niet tijdig of behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst wordt voorafgaande aan die situatie Exploitant in de gelegenheid gesteld de bedoelde verplichtingen binnen redelijke termijn na te komen door een schriftelijke ingebrekestelling van Gemeente aan Exploitant.
- 20.3 De boete moet worden betaald binnen een maand nadat de Exploitant in verzuim is.
- 20.4 Naast de bedoelde boete kan de Gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag bedragen.
- 20.5 Onverminderd het hiervoor gestelde behouden Partijen het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 21: Ontbinding

- 21.1 Deze overeenkomst kan behoudens in geval van toerekenbare tekortkoming worden ontbonden in de volgende gevallen:
- Indien Partijen, in het geval bedoeld in artikel 7 (Goedkeuring Gemeente), niet binnen 12 maanden na het tijdstip waarop het college van burgemeester en wethouders haar instemming heeft onthouden, overeenstemming hebben bereikt over de noodzakelijke wijzigingen;
  - Ingeval Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen, alsmede wanneer er voor het passeren van de akte tot levering executoriaal beslag wordt gelegd op zijn goederen, is de Gemeente gerechtigd om

PARAAF GEMEENTE: 

PARAAF EXPLOITANT: <sup>13</sup>  


19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.;

- c. Ingeval voldoende vast staat dat geen onherroepelijk bestemmingsplan kan worden verkregen voor het bouwplan ter zake dan wel geen onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden verkregen waarvan de Exploitant een ontvankelijke en volledige vergunning heeft aangevraagd overeenkomstig het Bouwbesluit zijn Partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.

- 21.2 Indien het geval van artikel 7 zich voordoet behouden beide Partijen zich het recht voor deze overeenkomst te ontbinden. Alvorens zij een beroep op deze ontbindingsclausule zullen mogen doen, verplichten zij zich gedurende een periode van minimaal drie en maximaal zes maanden, nadat dit voornemen schriftelijk aan de wederpartij kenbaar is gemaakt, tot wederzijdse onderhandeling omtrent de alsdan ontstane situatie. Gedurende deze periode bezien Partijen of zij middels een gewijzigde planopzet tot een vergelijkbaar resultaat kunnen komen.

#### Artikel 22: Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst, dan wel die hieruit voortvloeien mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting daarvan, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in het arrondissement van de rechtbank Overijssel.

#### Artikel 22: Openbaarheid overeenkomst

- 22.1 Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente binnen 2 weken na sluiten van onderhavige overeenkomst verplicht is in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad kennis te geven van het feit dat onderhavige overeenkomst is gesloten.
- 22.2 Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente binnen 2 weken na het sluiten van de onderhavige overeenkomst een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de overeenkomst ter inzage moet leggen.

#### Artikel 23: Slotbepalingen

- 23.1 Op deze overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
- 23.2 Wijziging en/of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide Partijen ondertekend te worden.
- 23.3 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 23.4 Deze overeenkomst komt tot stand na ondertekening door Exploitant en na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

#### Artikel 24: Bijlagen

- 24.1 Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe door Partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst gereed zijn.

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EXPLOITANT:

14

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.



24.2 Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

Bijlagen:

1. Exploitatiegebied
2. Nota van Uitgangspunten
3. Stedenbouwkundig plan
4. Planning
5. Op te leveren producten Exploitant
6. Bankgarantie
7. Programma van Eisen openbare ruimte  
(te vinden via: [www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl)).

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op 3 Juni 2021.

DE GEMEENTE,  
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

  
de heer drs. R.C. König

DE EXPLOITANT  
RW Deventer B.V.,  
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

  
de heer M.R. Bouwens

  
de heer J.P. Rietberg

PARAAF GEMEENTE: 

PARAAF EXPLOITANT: 15

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.





**Bijlage 1: Exploitatiegebied**



PARAAF GEMEENTE: 

PARAAF EXPLOITANT: <sup>16</sup>

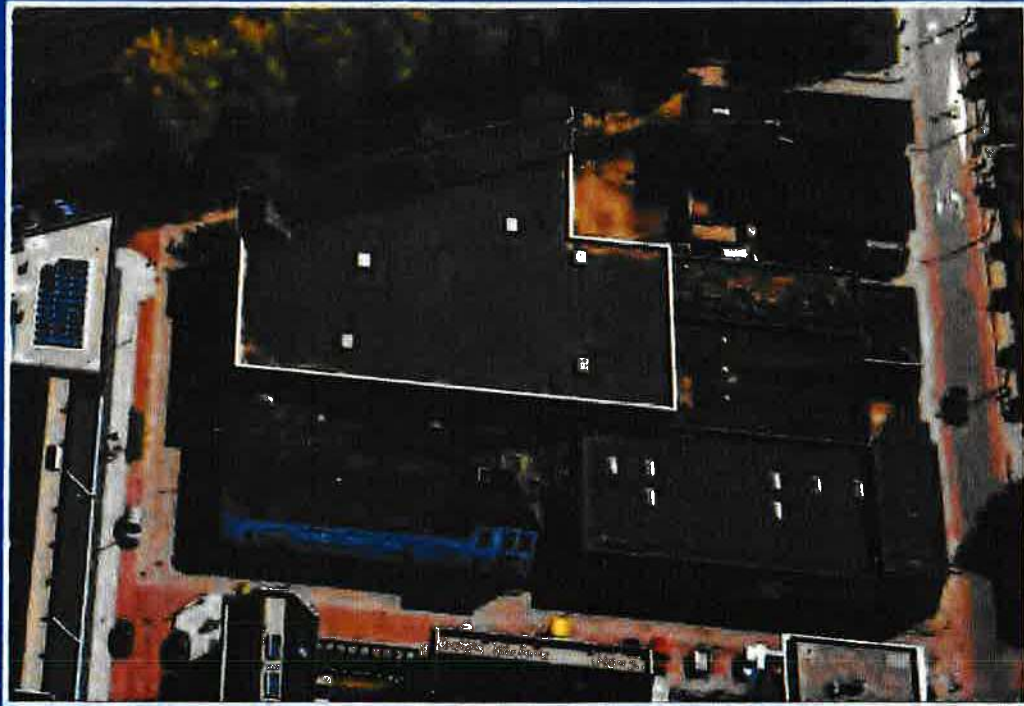
19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.



**Bijlage 2: Nota van Uitgangspunten**

100



Herontwikkeling

# Wesepersstraat-Veenweg Deventer

Nota van uitgangspunten

Oktober 2020



**Uitgave** : 28 oktober 2020  
**Opstellers** : Ad Anker (IBL) en Bas Reijenga (PRO) gemeente Deventer  
**Telefoonnummer** : 06-21521942

Nota van uitgangspunten herontwikkeling Weseperstraat – Veenweg, definitief d.d. 28 oktober 2020



## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Inkadering	4
1.2	Nota van Uitgangspunten	4
1.3	Plangebied	4
1.4	Aanleiding herontwikkeling	5
1.5	Beoogd maatschappelijk effect	5
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Historie	7
2.2	Eigendomssituatie	7
<b>3</b>	<b>Relevant beleidskader</b>	<b>8</b>
3.1	Omgevingsvisie	8
3.2	Visie Voorstad Oost	8
3.3	Deventer energieneutraal 2030	9
3.4	Woonvisie Deventer 2018	9
3.5	Bestemmingsplan	10
3.6	Welstandsnota	11
3.7	Overlge beleidskaders	11
3.8	Conclusie Beleid	11
<b>4</b>	<b>Planvisie en uitgangspunten</b>	<b>12</b>
4.1	Algemeen	12
4.2	Doelgroep en programma	12
4.3	Stedenbouwkundige inpassing	13
4.4	Verkeersontsluiting en parkeren	15
4.5	Duurzaamheid en energie	15
4.6	Water, groen en ecologie	17
4.7	Milieuaspecten	18
4.8	Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten	20
<b>5</b>	<b>Uitvoering</b>	<b>22</b>

### Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan herontwikkeling Bouwbasic locatie d.d. 15 juni 2020

# 1 leiding

## 1.1 Inkadering

In november 2018 is een Intentieovereenkomst gesloten tussen RW Deventer B.V. en de Gemeente Deventer met betrekking tot de herontwikkeling van enkele bedrijfspanden tot woningbouw aan de Veenweg en Weseperstraat in Deventer (ook wel genoemd: Bouwbasic).

Doel van deze Intentieovereenkomst is om de haalbaarheid van de plannen van RW Deventer te verkennen en met de gemeente de wijze van herontwikkeling van het bedoelde gebied vast te leggen. Eerste stap in dit proces is het opstellen van een Nota van Uitgangspunten, die hierbij voorligt. Vervolgens streven partijen naar het sluiten van een anterieure overeenkomst. In de anterieure fase vormt de Nota van Uitgangspunten tevens de basis voor de bestemmingsplanprocedure. Zowel de Nota van Uitgangspunten als de anterieure overeenkomst behoeven de instemming van het College van B&W van de gemeente Deventer.

## 1.2 Nota van Uitgangspunten

De Nota van uitgangspunten bevat kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling. Het gaat daarbij onder meer om gemeentelijke beleidskaders, uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering, stedenbouwkundige uitgangspunten, de aansluiting op omliggende terreinen en ontwikkelingen en de economische haalbaarheid van de plannen.

## 1.3 Plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Voorstad-Oost. Het terrein wordt begrensd door de Veenweg aan de westzijde, en de Weseperstraat aan noord- en oostzijde. Aan de zuid- en oostzijde wordt de locatie begrensd door respectievelijk de voormalige bedrijfspanden van Zandhuis-Zwart en bouwmarkt Karwei. Dit zijn ook herontwikkelingslocaties binnen het Karwei-kwadrant.

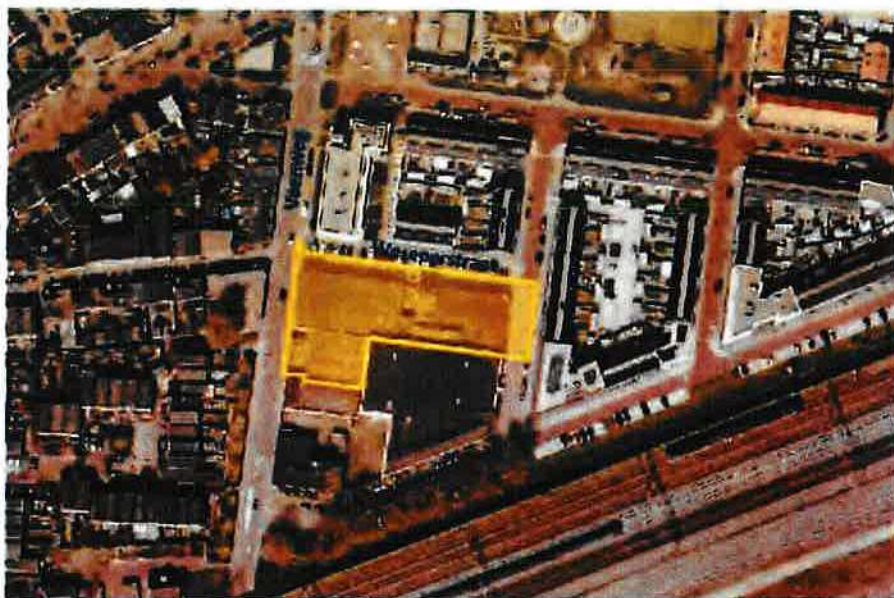


Fig. 1. Ligging plangebied

Nota van uitgangspunten herontwikkeling Weseperstraat – Veenweg, definitief d.d. 28 oktober 2020

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



#### 1.4 Aanleiding herontwikkeling

De wijk Voorstad-Oost heeft in de afgelopen jaren een behoorlijke transformatie ondergaan. Met de herontwikkeling van de T&D-locatie, grenzend aan het plangebied, waarin bestaande fabrieksgebouwen zijn gesloopt en nieuwe woningen en speelvoorzieningen zijn gerealiseerd, heeft de wijk een flinke kwaliteitsimpuls gekregen. De herontwikkeling van het Karwei-kwadrant vormt het sluitstuk in de herontwikkeling van dit gedeelte van Voorstad-Oost. Het Karwei-kwadrant bestaat uit drie deelpercelen: Bouwbasic (noordelijk deel, inclusief De Ooievaar), Zandhuis-Zwart (zuidelijk deel) en de oude Karweilocatie / Carbonia (oostelijk deel).

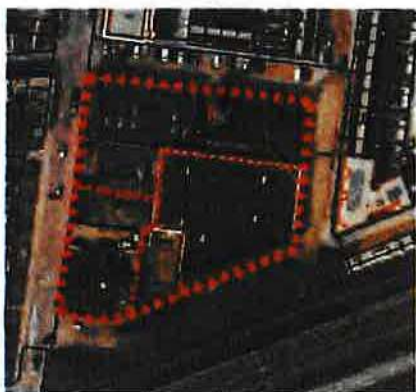
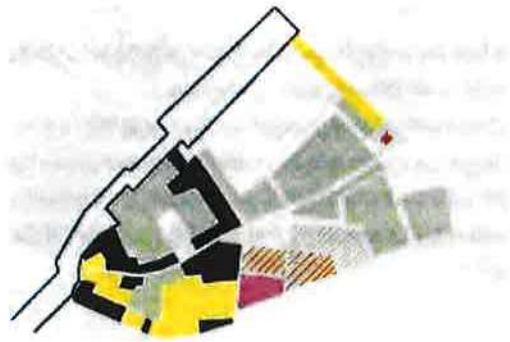


Fig. Het bouwblok met 3 deelgebieden

Eerdere particuliere initiatieven naar een integrale herontwikkeling van het gehele Karwei kwadrant tot woningbouw hebben niet geleid tot een sluitend afsprakenkader. De herontwikkeling van het Karweikwadrant valt hierdoor uiteen in bovengenoemde drie deelgebieden. Dit betekent onder meer dat het gebied gefaseerd getransformeerd zal gaan worden.

#### 1.5 Beoogd maatschappelijk effect

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. De locatie maakt deel uit van Voorstad Oost. De leefbaarheid en veiligheid van deze vooroorlogse wijk in de oude schil is het afgelopen decennium sterk verbeterd door diverse maatregelen en projecten in het kader van de herstructurering Voorstad-Oost. In de Visie Voorstad Oost was de locatie nog aangemerkt als "Bedrijvigheid". Na de succesvolle herstructurering van het aangrenzende T&D-terrein en het vertrek van de bedrijvigheid vormt woningbouw de afronding van de herstructurering van dit deel van de Voorstad. Door de realisatie van woningen moet de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer.

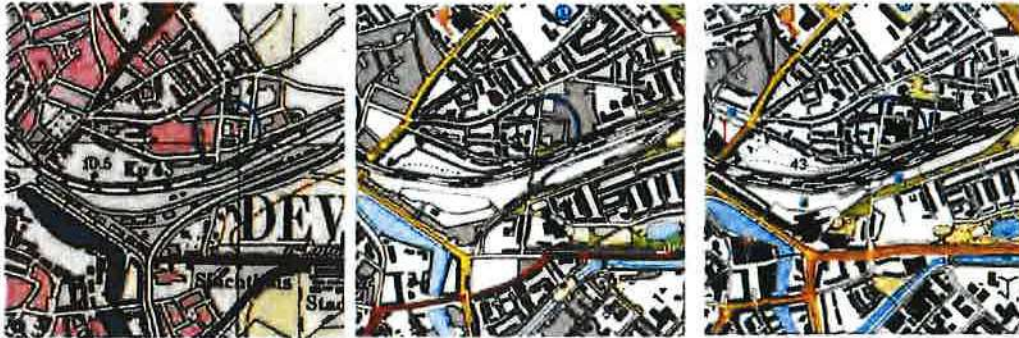


Afb. Visie Voorstad Oost, buurtmilieus



## 2 Huidige situatie

### 2.1 Historie



1950

2005

2018

De Voorstad is de schil van kleinschalige buurten rond de binnenstad van Deventer, ontstaan aan het eind van de 19e en begin 20e eeuw. In de tijd van de vestingstad Deventer in de 18e eeuw bestond de "voorstad" uit een aantal uitvalswegen zoals de weg naar Twente (nu de Holterweg), de weg naar Hellendoorn (nu de Rielierweg) en de weg naar Raalte (nu de Brinkgreverweg). Deventer groeide door, de banden van de vesting gingen knellen en de binnenstad raakte vol.

Vanaf 1800 zijn de eerste functies buiten de vestingmuren in de voorstad gevestigd. Centraal in het gebied ligt de Rielierweg met haar kenmerkende winkels die zich vrijwel volledig richten op de dagelijkse boodschappen, afgewisseld met enkele dienstverleners.

Het plangebied ligt op de plek in Voorstad-Oost waar nogal wat grotere bedrijven zijn gevestigd.

Deze zijn eind jaren zeventig en begin jaren tachtig vervangen door voornamelijk woningen. Meer recent (2013-2015) zijn in het kader van de herstructurering woningen toegevoegd op het voormalige aangrenzende T&D-terrein. Het plangebied is het laatste bouwblok waar bedrijvigheid is gevestigd. In het Karweikwadrant zijn nog enkele karakteristieke bedrijfsgebouwen aanwezig.

#### **Pand De Ooievaar**

De voormalige Stoom en Machinewasserij De Ooievaar bevindt zich op de noord/oosthoek van de locatie. Het betreft een bedrijfsloods van één bouwlaag daterend uit het begin 20e eeuw. Het pand staat direct aan de straat, de entrees zitten aan beide gevels. Het is typerend voor de bouwperiode met bijzondere hoekoplossing en dakrand. Tevens staat op het perceel een woning uit ongeveer dezelfde bouwperiode, bestaand uit twee lagen met een kap. De bedrijfsloods is in de loop van de tijd diverse keren aangepast. Het pand heeft met name betekenis voor de ontwikkelingsgeschiedenis van de wijk. De cultuurhistorische waarde van het pand de Ooievaar is echter minder evident dan bij bijvoorbeeld Zandhuis en Zwart.

### 2.2 Eigendomssituatie

De percelen van de voormalige wasserij "De Ooievaar" en het voormalige Bouwbasic Opleidingscentrum zijn eigendom van RW Deventer B.V. De direct aangrenzende gronden aan de zuidzijde (Karwei en Zandhuis Zwart) zijn ook in particulier eigendom. Aan de noord-, west- en oostzijde grenst het plangebied aan openbaar gebied van de gemeente.

Nota van uitgangspunten herontwikkeling Wesepersstraat – Veenweg, definitief d.d. 28 oktober 2020



Fig.4 Kadastrale situatie

## 3 Relevant beleidskader

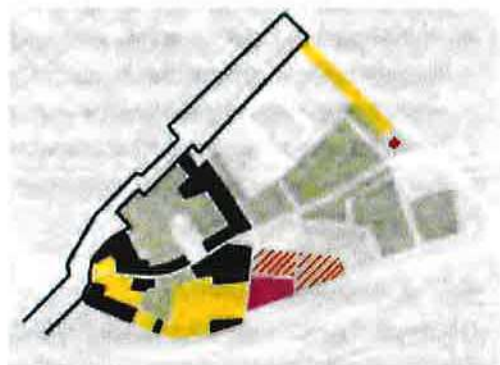
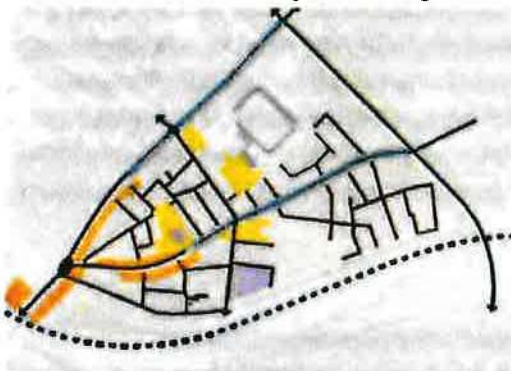
### 3.1 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie (2019) is het Karweikwadrant opgenomen als ontwikkellocatie. In deze visie wordt voorgesorteerd op een mogelijke functieverbreiding. Ambitie voor de vooroorlogse wijken is méér Deventer stedelijkheid en bijdragen aan een ongedeelde samenleving. De gewenste ontwikkelingsrichting is toename van de functies wonen, natuur en ecologie (zie Omgevingsvisie, paragraaf 5.2).

### 3.2 Visie Voorstad Oost

In 2009 is door de gemeente Deventer de Visie Voorstad Oost opgesteld. De visie is tot stand gekomen met bewoners, ondernemers en organisaties. Het gezamenlijk gekozen toekomstperspectief voor de wijk laat zich als volgt samenvatten:

In de visie is voor de herstructurering van de deelgebieden de aard van het nieuwe woongebied vastgelegd. Voor het Shita-terrein is de typering 'woonpark' aangegeven. De speeltuinlocatie is in de visie nog niet als ontwikkelingslocatie aangemerkt.



Afb. Visie Voorstad Oost 2009

in

Sinds het verschijnen van de visie is de herstructurering van een aantal locaties in Voorstad Oost voortgezet. Meest in het oog lopende voorbeelden hiervan zijn de herstructurering van het T&D-terrein en de verplaatsing van de speeltuin. De herontwikkeling van de wijk vindt plaats binnen het raamwerk van de wijk, gevormd door wegen en groen.

### 3.3 Deventer energieneutraal 2030

De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Verduurzaming van woningbouw is daarom een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. De gemeenteraad heeft in juni 2017 met twee moties vastgesteld dat bij alle woningbouwlocaties actief ingezet moet worden op de bouw van duurzame woningen en dat bij nieuwbouw 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is. Inmiddels is de plicht tot aardgasloze nieuwbouw in 2019 wettelijk verankerd.

### 3.4 Woonvisie Deventer 2018

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' zijn drie centrale ambities vastgelegd:

1. Vitale stad aan de IJssel: we werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. We zetten in op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.
2. Ongedeeld en inclusief: we willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijk opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.
3. Duurzaam en toekomstbestendig: we willen voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de 4 hoofdoggaven die voor de gehele gemeente gelden: 'betaalbaar, compleet en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen' en 'vitaliteit en vernieuwing'. De Woonvisie gaat uit van een netto woningbouwopgave van 3000 woningen in 10 jaar tijd. Hier zijn afspraken over gemaakt met de provincie Overijssel. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk en dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

Met name de ontwikkellocaties in de schil rond de binnenstad worden benut voor het toevoegen van bijzondere, stedelijke woon(werk)milieus. Vanuit de ongedeelde samenleving wordt gestreefd naar evenwichtige wijken. Het aandeel sociale huur is in de Voorstad relatief hoog, versterking van de voorraad is gewenst (zoals ook in gang is gezet met de ontwikkeling van het T&D-terrein). Gezien de



omgeving is toevoeging van voorraad voor de middeninkomens (sociale koop of middeldure huur) goed denkbaar. Voorwaarde is dat kwalitatief goede woningen worden toegevoegd die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad en waarmee wordt ingespeeld op de opgaven uit de Woonvisie.

### 3.5 Bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Voorstad-Oost-Rielerenk", vastgesteld op 24 mei 2012. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf" met de dubbelbestemming "Waarde – archeologisch verwachtingsgebied". Binnen de bestemming Bedrijf heeft het plangebied de aanduiding "onderwijs". De goot-en bouwhoogte is overal max 9 m.

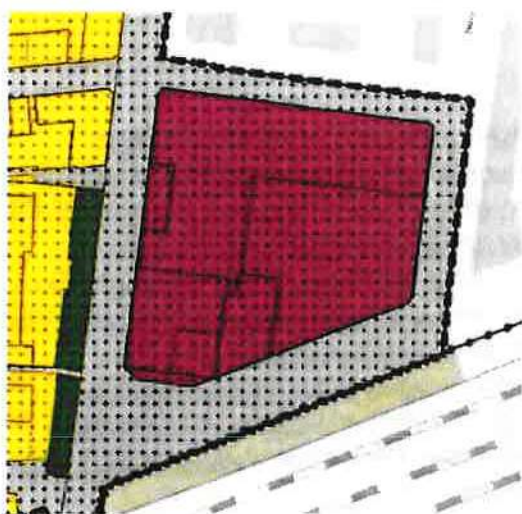


Fig.5 Bestemmingsplan

#### Chw-bestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen"

Deventer heeft ruim 100 bestemmingsplannen, die samen de stad en de dorpen omvatten, geactualiseerd en samengevoegd in één nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen" is een experiment onder de Crisis- en herstelwet en is een voorloper van wat in de nieuwe Omgevingswet het omgevingsplan heet. Het bestemmingsplan is op 1 juli 2020 vastgesteld door de Gemeenteraad. Als het plan onherroepelijk is vervangt dit plan ook het vigerende bestemmingsplan "Voorstad-Oost-Rielerenk".

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat nieuwe ontwikkelingen, waarvoor het nodig is om een planologische procedure te doorlopen, hierin in principe niet zijn meegenomen, het is een conserverend bestemmingsplan.

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan, noch in het bestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen". Voor het gehele plangebied is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

### 3.6 Welstandsnota

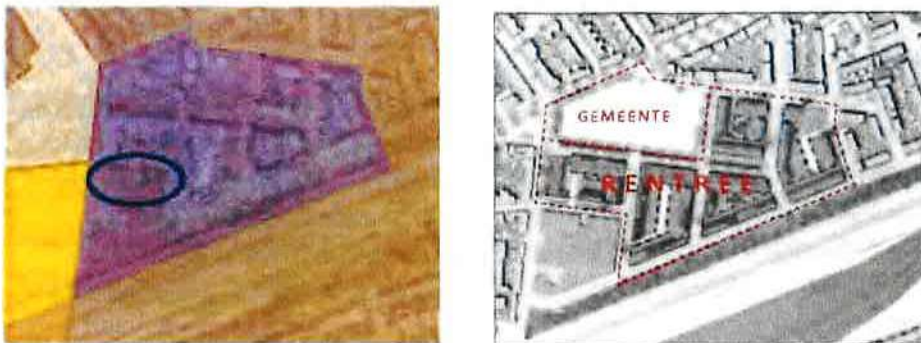


Fig.6 Uitsnede Welstandsnota en Beeldkwaliteitsplan T&D-locatie Deventer

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor “Thematische bebouwing”. Dit zijn gebieden waarbinnen de bebouwing volgens eigen gebiedscriteria wordt vormgegeven. Voor de aangrenzende T&D-locatie is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld (2012) dat heeft gediend als toetsingskader voor de woningbouwplannen. Voor het Karweikwadrant geldt geen op woningbouw gericht beeldkwaliteitsplan. Na overleg met de PlanAdviesRaad (PAR) van de gemeente wordt geadviseerd om een beeldkwaliteitsparagraaf in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

### 3.7 Overige beleidskaders

Naast de bovenstaande beleidskaders zijn meer op de locatie toegespitste aspecten aan de orde zoals bodem, archeologie, geluid, luchtkwaliteit etc. Deze aspecten komen, gerelateerd aan de planopzet aan de orde in hoofdstuk 4.

### 3.8 Conclusie Beleid

De transformatie van twee bedrijfspanden naar woningbouw op de locatie aan de Weseperstraat in de wijk Voorstad-Oost past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor realisatie van de plannen van de initiatiefnemer is een wijziging van het bestemmingsplan vereist. In de fase van de intentieovereenkomst is aangetoond dat de bouw van 14 woningen op de locatie kan worden gerealiseerd binnen de geldende beleidskaders.

Bij de uitwerking zal moeten worden voldaan aan wettelijke eisen en aan de uitgangspunten zoals die vanuit de diverse beleidskaders voor dit plan van toepassing zijn. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 4 van deze nota.



## 4 Planvisie en uitgangspunten

### 4.1 Algemeen

De planontwikkeling is erop gericht om de herontwikkeling van het plangebied met grondgebonden woningen zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de directe omgeving. De locatie grenst aan een heldere stedenbouwkundige structuur van bouwblokken van het aangrenzende T&D-terrein. De invulling met woningbouw in dit gebied is gerelateerd aan het industriële karakter van de oorspronkelijk aanwezige bedrijven in dit gebied. Dit gegeven inspireert om te komen tot een passende inpassing in de ruimtelijke structuur en de schaal en uitstraling van de woonbebouwing in het plangebied.

### 4.2 Doelgroep en programma

Met het woningbouwprogramma op de locatie wordt beoogd een woonmilieu aan te bieden dat aanvullend is op het aanwezige aanbod in Voorstad-oost. Huurwoningen in het middeldure segment passen goed bij dit uitgangspunt. Dat is in de planontwikkeling als vertrekpunt gehanteerd.

Binnen het plangebied is op basis van ruimtelijke verkenningen gebleken dat er ruimte is voor de realisatie van 14 grondgebonden rijwoningen. Om recht te doen aan de stedenbouwkundige invulling zijn hoogteaccenten aangebracht op de hoeken, conform het stedenbouwkundige plan. In de zoektocht naar een passend compromis in relatie tot de stedenbouwkundige eisen en een sluitende parkeerbalans heeft dit geleid tot de volgende uitgangspunten met betrekking tot het programma:

De 5 rijwoningen (2 lagen + kap) langs de Weseperstraat worden door de initiatiefnemer na oplevering aan de eerste huurder verhuurd tegen een huurprijs binnen het middeldure huursegment conform de Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019. Dat betekent een huurprijs van maximaal € 900,- per maand op basis van prijspeil 2019 en jaarlijkse indexatie o.b.v. CPI. Na afloop van de huurperiode van de eerste huurder vervalt deze voorwaarde. Daarnaast zal initiatiefnemer zich inspannen om bij de toewijzing van deze woningen voorrang te verlenen aan huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achter laten en/of huishoudens met een middeninkomen.

Voor de 9 overige woningen (3-laags) langs de Weseperstraat en de Veenweg gelden geen beperkingen met betrekking tot de hoogte van de huurprijs.

Op deze wijze wordt de diversiteit van het aanbod in de wijk vergroot en ingespeeld op de woningbehoefte van Deventer. Daarmee wordt voldaan aan de doelstellingen van de Deventer Woonvisie (2018).

### 4.3 Stedenbouwkundige inpassing



Fig.7 Luchtfoto plangebied en directe omgeving

#### **Planopzet**

##### Verkaveling

De Bouwbasic locatie moet een vanzelfsprekend onderdeel gaan uitmaken van het Karwei kwadrant en Voorstad Oost. Voorwaarde voor de planopzet is een goede aansluiting op de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk, op de bestaande waardevolle groenstructuur en de schaal van de omliggende woonbuurten. De situering van de bebouwing moet het eigen industriële karakter van de locatie herkenbaar houden. Het bebouwen van het plangebied met woningen betekent dat het huidige besloten karakter van het plangebied verdwijnt. De ambitie met het plan is om de nieuwe bebouwing in het plangebied aan te laten sluiten op de recent gerealiseerde woningbouw op de T&D-locatie. De bebouwing is geïnspireerd op de industriële uitstraling ervan.

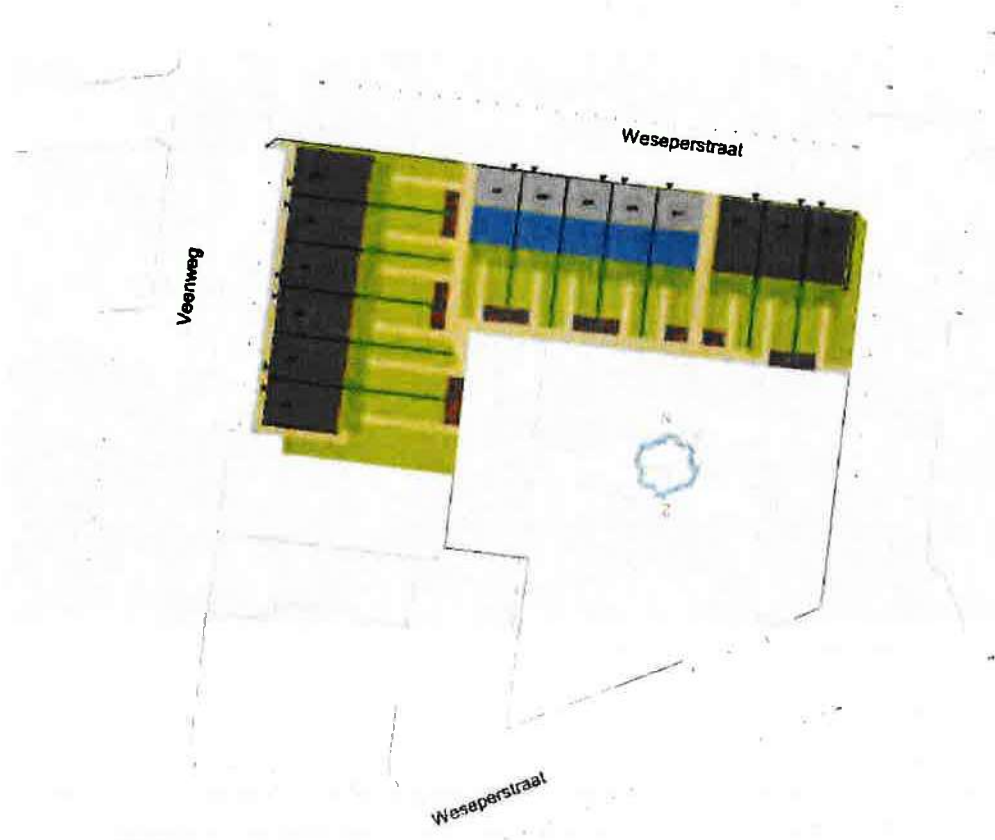


Fig. 8 Planopzet

In de verkavelingsopzet wordt aangesloten bij bestaande rooilijnen: aan de Veenweg wordt gebouwd in dezelfde rooilijn als het noordelijk gelegen witte blok galerijwoningen. Hierdoor ontstaat aan de straatzijde ruimte voor het toevoegen van zes parkeerplaatsen.

Aan de Weseperstraat worden de woningen zonder voortuinen aan de straat gesitueerd. Dit is conform de aangrenzende woonblokken aan de overzijde van de straat, de industriële blokken met een "Delftse stoep".

Initiatiefnemer heeft de stedenbouwkundige opzet uitgewerkt in **bijlage 1**.

#### *Beeldkwaliteit*

De voorgestelde ontwikkeling van rijenwoningen past niet zonder meer in de van toepassing zijnde typering "thematische bebouwing" uit de Welstandsnota. Gezien de locatie en de omvang van de ontwikkeling moeten er specifieke welstandscriteria voor deze locatie worden geformuleerd in een beeldkwaliteitsparagraaf in het te wijzigen bestemmingsplan. Qua systematiek en inhoud moet daarbij aangesloten worden op de welstandsnota. Aansluiting dient te worden gezocht bij de criteria die gelden voor de typering "industriële blokken" zoals die ook aan de overzijde van de Weseperstraat zijn gehanteerd. De op te stellen criteria gelden voor de nieuwe bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte (inrichtingsplan).

Nota van uitgangspunten herontwikkeling Weseperstraat – Veenweg, definitief d.d. 28 oktober 2020

T

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerpplan dient in de opstalontwerpen ook rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

Daar waar sprake is van zijgevels, wordt kwaliteitsborging bereikt via het verbijzonderen van kopgevels en in het bouwplan geïntegreerde erfafscheidingen.

#### 4.4 Verkeersontsluiting en parkeren

##### Ontsluiting

De locatie is in de huidige situatie voor auto's ontsloten vanaf de Veenweg. Het bouwplan is opgenomen in de bestaande structuur van de openbare ruimte. Het bestaande stratenpatroon blijft gehandhaafd. De wijze van ontsluiting wordt niet aangepast.

##### Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid schrijft voor dat iedere ontwikkeling in principe in zijn eigen parkeerbehoefte moet voorzien. Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen voor 'wonen' toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013 (zie [www.deventer.nl/parkeernormen](http://www.deventer.nl/parkeernormen)). Voor de parkeernormering is het grondgebied van Deventer ingedeeld in een vijftal zones. Uitgaande van een woningbouwprogramma van 14 huurwoningen (categorie tussen/hoek), en een bijbehorende parkeernorm van 1.5 pp/woning (gebied rest bebouwde kom, incl. 0.3pp/woning voor bezoekersparkeren) bedraagt de normatieve parkeerdruk 21 parkeerplaatsen.

Op de Bouwbasic-locatie is te weinig ruimte beschikbaar om tot een kwalitatief goede parkeeroplossing te komen zonder dat de geslotenheid van het bouwblok wordt aangetast. Het parkeerbeleid van de gemeente schrijft in dat geval voor dat indien op eigen terrein geen ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren, gezocht moet worden naar mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen in het omliggende openbare gebied. Hiervan is in deze ontwikkeling uitgegaan.

De Veenweg biedt aan de oostzijde vóór de woningen ruimte voor de aanleg van 6 langspaarkeerplaatsen. Daarnaast kunnen aan de overzijde van de Veenweg nog 6 langspaarkeerplaatsen worden toegevoegd. Aan de Weseperstraat worden 6 langspaarkeervakken gerealiseerd in de richting van het spoor. Het restant van 3 plaatsen wordt gerealiseerd door de aanleg en upgradering van bestaande parkeerplaatsen aan de Weseperstraat langs het spoor. Met bovenstaande invulling wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling van de Bouwbasic locatie.

De kosten voor de aanleg van de parkeerplaatsen worden gedragen door de initiatiefnemer door – in lijn met het parkeerbeleid – een storting te doen in het gemeentelijke parkeerfonds. De gemeente zal de realisatie van de parkeerplaatsen vervolgens ter hand nemen.

#### 4.5 Duurzaamheid en energie

In het op te stellen bestemmingsplan voor de locatie moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe het thema duurzaamheid is uitgewerkt. Aanbevolen wordt de duurzaamheid van de planontwikkeling te meten met behulp van een geëigende beoordelingsmethode. Er zijn meerdere methodes denkbaar. Duurzaamheid moet in de plannen op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen aan de hand van de volgende thema's:

Nota van uitgangspunten herontwikkeling Weseperstraat – Veenweg, definitief d.d. 28 oktober 2020

### *Water en klimaatadaptieve inrichting*

In het kader van duurzaamheid streeft Deventer naar een klimaatadaptieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. Ten aanzien van de waterhuishouding geldt een bergings- en infiltratie-eis van 20 mm (daken + verharding) op eigen terrein. Aan de infiltratievoorziening worden de volgende eisen gesteld:

- De grond waarin de voorziening wordt aangebracht dient voldoende doorlatend te zijn;
- Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening dient het verhard oppervlak bepaald te worden;
- Een infiltratievoorziening moet binnen 24 uur na het einde van de regenbui volledig gelegeerd zijn;
- Er dient onderhoud en beheer plaats te vinden aan de infiltratievoorziening. Om te voorkomen dat een infiltratievoorziening voortijdig dichtslibt is een blad- en zandvang vereist;
- Aanbevolen wordt om de voorziening 2 á 3 meter vanaf de fundatie aan te leggen om eventuele vochtproblemen te voorkomen;
- Geen ondergrondse overstorten op gemeentelijke voorzieningen.

Een klimaatadaptieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar gaat ook over het reduceren van hittestress en het voorkomen van droogte. Gemeente Deventer heeft hiervoor diverse instrumenten ter beschikking zoals de WOLK-kaart en de Hitte-kaart. Op de hittekaart is te zien dat de huidige locatie als warme plek wordt aangemerkt vanwege de hoeveelheid aanwezige verharding en gebrek aan groen. 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 bij de ontwikkeling van het gebied. Een groene inrichting van de omgeving, gevels, daken en tuinen reduceert de gevolgen van hitte.

### *Energie*

- **Beperken energiegebruik:** In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: door toepassing van het Trias energetica principe' (een door de TU Delft ontwikkeld systeem waarmee men in drie stappen een duurzaam ontwerp ontwikkelt) wordt de warmtevraag van de woning door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het streven om waar mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie.
- **Opwekken hernieuwbare energie:** Het streven is om bij alle woningen energieopwekking door middel van zonnepanelen toe te passen. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen moeten hierop zo goed mogelijk afgestemd zijn om dit mogelijk te maken. Warmteopwekking ten behoeve van verwarming en warm tapwater kan bijvoorbeeld door een lucht gekoppelde of grond gekoppelde warmtepomp.

### *Flexibiliteit*

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De verkaveling moet in feite in staat zijn om voortdurend plek te kunnen bieden aan veranderende woonwensen. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in woonwensen op te kunnen vangen. Voor de woningen is flexibiliteit wenselijk zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn.

*Duurzaam inrichten en bouwen*

In het plan wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik.

*Materiaalgebruik*

De gemeente stimuleert projectontwikkelaars en woningcorporaties FSC gecertificeerd hout te gebruiken in bouwplannen. Verder is het een nadrukkelijke wens om hout van inheemse soorten te gebruiken. Dit draagt verder bij aan vermindering van transporten en CO<sub>2</sub>-uitstoot. De website [www.lokaalhout.nl](http://www.lokaalhout.nl) beschikt over Nederlands hout van verschillende soorten met verschillende toepassingsmogelijkheden.

*Efficiënt materiaal gebruik en afvalscheiding op de bouwplaats.*

Met de initiatiefnemer dienen afspraken te worden gemaakt over een bouwmethode die gericht is op efficiënt materiaalgebruik en over afvalscheiding op de bouwplaats.

## 4.6 Water, groen en ecologie

### Water

De initiatiefnemer dient een aanvraag te doen voor een watertoets bij het waterschap. Op basis van de gegevens en het beleid van het waterschap, komt het waterschap vermoedelijk tot de 'normale procedure'. De normale procedure houdt in dat het waterschap initiatiefnemer een uitgangspuntennotitie toestuurt met daarin de volgende onderdelen:

- Bestaande waterhuishouding;
- Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau;
- Vervolg watertoets en beoordeling.

### Groen

*Groene tuinen*

De initiatiefnemer stimuleert kopers zoveel mogelijk groen toe te passen bij de aanleg van hun tuinen. Als uitgangspunt geldt dat het plan voor de groene en duurzame inrichting van de omgeving en tuinen in de vervolgfase wordt uitgewerkt.

### Ecologie

In juni 2017 is door Tauw een natuurtoets uitgevoerd naar de consequenties van de voorgenomen ontwikkeling. Vastgesteld is dat nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen nodig is. Dit nader onderzoek moet nog worden uitgevoerd. De verwachting is dat er een ontheffing nodig is in het kader van de Wet Natuurbescherming.

*Flora en Fauna i.r.t ecologische waarden*

Nadrukkelijker aandacht voor de levende wereld zoals diversiteit van planten en dieren, is te realiseren door de wijk integraal te bekijken en natuurinclusief te ontwerpen én te bouwen. Natuur en ecologie kunnen zo als volwaardige stedelijke functies worden meegenomen in het ontwerp. De herinrichting van deze locatie biedt kansen om een aangename leefomgeving te maken voor

mensen, dieren en planten. Daarbij valt te denken aan neststenen voor Gierzwaluwen en Huismussen, vleermuispanelen, vogelvide toepassen bij de dakgoot etc. Meer informatie over het bevorderen van biodiversiteit in de stad is te vinden op [www.biodiversiteit.nl/stad](http://www.biodiversiteit.nl/stad).

De gemeente heeft natuurinclusief bouwen inmiddels ook beleidsmatig verankerd. Daarbij is een tool ontwikkeld waarbij keuzevrijheid is in de te treffen maatregelen, deze maatregelen punten vertegenwoordigen en er een minimaal aantal punten moet worden behaald. Deze tool zal in het bestemmingsplan worden opgenomen.

## 4.7 Milieuaspecten

### Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Sinds 7 juli 2017 is de procedure van de m.e.r.-beoordeling gewijzigd. De wijziging zit in het feit dat nu ook onder de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit mer voor vorm-vrije m.e.r.-beoordelingen een formele procedure en apart besluit van het bevoegd gezag (meestal college van B&W) vereist is.

Dit plan heeft betrekking op de ontwikkeling van woningen. Die activiteit is in de D-lijst opgenomen onder categorie D.11.2; 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De afweging die het bevoegd gezag moet maken is of de voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich mee brengt, die het opstellen van een volwaardig MER-rapport noodzakelijk maakt. Uitgangspunt bij vorm-vrije m.e.r.-procedures is nee-tenzij, dus nee geen MER noodzakelijk, tenzij belangrijke gevolgen voor het milieu aan de orde kunnen zijn. De initiatiefnemer dient voor de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling een meldnotitie aan te leveren. Die notitie dient in te gaan op de volgende aspecten:

1. De kenmerken van de activiteit én de samenhang met de andere activiteiten ter plaatse;
2. De plaats waar de activiteit plaatsvindt;
3. De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

### Bedrijven en milieuzonering

De beoogde inbreiding heeft uitsluitend betrekking op woonfuncties. Aannemelijk is dat deze functies geen hinderuitstraling veroorzaken (interne milieuzonering). Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd.

De ligging van de naastgelegen ontwikkellocaties Zandhuis & Zwart en Karwei en de daar vigerende bedrijfsbestemmingen zorgen wel voor hinderzones over het plangebied heen (externe milieuzonering). Hiernaar is door Tauw onderzoek gedaan (rapport d.d. 4 augustus 2017). Dit rapport concludeert dat er geen belemmeringen voor de ontwikkeling zijn te verwachten. Het rapport gaat echter uit van een ander plangebied met ook daarin Zandhuis & Zwart opgenomen. Het onderzoek moet geactualiseerd worden.

### Bodem

Op 22 maart 2013 is door Tauw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Er is een grondwater- en bodemverontreiniging vastgesteld. De grondwaterverontreiniging betreft een PER-

Nota van uitgangspunten herontwikkeling Weseperstraat – Veenweg, definitief d.d. 28 oktober 2020



verontreiniging, waarbij de tussenwaarde wordt overschreden. De bodemverontreiniging betreft zware metalen en is als ernstig gekwalificeerd. Met name door de functiewijziging tot wonen zal hier een sanering moeten plaatsvinden.

Op 1 december 2016 is door Tauw nader onderzoek uitgevoerd naar de grondwaterverontreiniging (PER). Ook hierbij is vastgesteld dat de tussenwaarde is overschreden. Geconcludeerd is dat er zeer waarschijnlijk geen sprake is van grootschalige verontreiniging met PER in het grondwater. De gemeten concentraties leiden niet tot risico's voor het toekomstig gebruik als woonfunctie.

Op 14 mei 2019 is door Aveco de Bondt aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de grondwaterverontreiniging (PER). Geconcludeerd is dat er geen sprake is van ernstige grondwaterverontreiniging en er geen risico's zijn voor uitdampingsrisico's.

### **Niet gesprongen explosieven**

Voor het bestemmingsplan vormen NGE's geen onderdeel van de procedure. Het is niet uit te sluiten dat er NGE's aanwezig zijn binnen het plangebied. Eventueel onderzoek naar NGE's is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer ten behoeve van de uitvoeringsfase. Daarbij kan aansluiting gevonden worden bij het historisch vooronderzoek naar explosieven voor de gehele gemeente Deventer, dat in 2014 in opdracht van de gemeente is opgesteld.

### **Archeologie**

Het plangebied is in het bestemmingsplan "Voorstad Oost-Rielerenk" opgenomen en heeft een dubbelbestemming 'Waarde – archeologisch verwachtingsgebied'. Ingevolge de archeologische beleidskaart heeft het plangebied archeologische beleidswaarde gebied 2. Dit betekent dat werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden kunnen worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1.000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m<sup>2</sup> 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. Initiatiefnemer dient de omvang van de bodem verstorende werkzaamheden in beeld te brengen.

Door de gemeente is een op de locatie toegesneden beleidsadvies afgegeven op 29 augustus 2017.

### **Luchtkwaliteit**

De Wet milieubeheer geeft aan dat plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met behulp van de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). De NIBM-tool is beschikbaar via de website van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De initiatiefnemer dient te bepalen of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### **Geluid**

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Veenweg en de spoorlijn Deventer – Deventer-oost. Door Tauw is akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 31 juli 2017). Zowel de geluidbelasting als gevolg van het railverkeer als van de Veenweg overschrijdt de voorkeurswaarde. In beide gevallen moeten geluidreducerende maatregelen worden afgewogen voor een goede onderbouwing bij de aanvraag van een hogere grenswaarde.

Het onderzoek ging echter ook uit van een ander plangebied. Het rapport moet geactualiseerd worden. De uitkomsten van dit rapport kunnen aanleiding geven tot het treffen van maatregelen, danwel zal het voorliggende plan moeten worden aangepast. Dit zal in samenspraak dienen te gebeuren.

### **Externe veiligheid**

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Gezien de ligging van het plangebied in de invloedssfeer van het spooreplacement (risicovolle vervoersas) is externe veiligheid voor dit plan een aandachtspunt.

Tauw heeft hier onderzoek naar gedaan (rapport 4 augustus 2017). Conclusies hieruit zijn dat voldaan wordt aan de wettelijke eisen voor het plaatsgebonden risico en dat er aanvullende berekeningen nodig zijn om de verandering voor het groepsrisico in beeld te brengen. Het rapport moet worden geactualiseerd en er moeten aanvullende berekeningen worden gemaakt. De uitkomsten van dit rapport kunnen aanleiding geven tot het treffen van maatregelen, danwel zal het voorliggende plan moeten worden aangepast. Dit zal in samenspraak dienen te gebeuren.

### **Stikstof**

Op 13 juli 2017 is door Tauw een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd op basis van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Gelet op de uitspraak van de Raad van State in 2019 dient dit volledig te worden herzien. Dit aspect vormt een risico voor de haalbaarheid van het plan. De initiatiefnemer zal een Aelusberekening aan dienen te leveren waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling doorgang kan vinden.

## **4.8 Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten**

Voor de ontwikkeling zijn in het plangebied en in aanliggende openbare ruimte aanpassingen nodig in de inrichting daarvan, in ieder geval voor de aanleg van de parkeervoorzieningen en de aansluiting van het plangebied op de openbare ruimte.

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte van de gemeente geldt voor nieuwe ontwikkeling, herinrichting en beheer. Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen (zie [www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl)).

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces inzicht te bieden in:

- De opvang en afvoer van hemelwater in het plangebied;
- De wijze van aansluiting van de DWA-afvoeren in het openbaar gebied;

Nota van uitgangspunten herontwikkeling Weseperstraat – Veenweg, definitief d.d. 28 oktober 2020

h

- De inpassing van de openbare parkeervoorzieningen;
- Het materiaalgebruik, in overeenstemming met de omgeving en met het oog op beheer en veiligheid.

### **Sociale veiligheid**

Het stedenbouwkundig plan en de bouwplannen moeten voldoen aan de eisen en richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Aandachtspunten zijn onder andere overgangen tussen openbare ruimte en particulier terrein, zicht op routes en parkeervoorzieningen.



## 5 Uitvoering

De gemeente Deventer kan met een goede invulling van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling van woningbouw op de locatie aan de Veenweg en Weseperstraat.

Voor het gebied is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

### Vervolg

Zodra het college van Burgemeester en Wethouders deze nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, zal de ontwikkelende partij, als vervolg op de gesloten intentieovereenkomst, het plan verder uitwerken op basis van deze uitgangspunten. Daarna wordt een anterieure overeenkomst aangeboden waarin de definitieve afspraken worden vastgelegd, alsmede de definitieve regeling van het wettelijke kostenverhaal.

Tevens zal door de initiatiefnemer een bestemmingsplanwijziging worden opgesteld die door de gemeente Deventer wordt getoetst en na goedkeuring in procedure wordt gebracht. De initiatiefnemer moet daarnaast ook in samenspraak met de gemeente eventuele consequenties voor de inrichting van de openbare ruimte en het bouwplan verder uitwerken.



**Bijlage 3: Stedenbouwkundig plan**



22

42



HERONTWIKKELING BOUWBASIC LOCATIE  
 STEDENBOUWKUNDIG KADER

10

Handwritten signature or mark.



## Inhoudsopgave

1. Introductie	3	5. Duurzaamheid bebouwing	13
2. Historie & stedelijke context	4	6. Erfafscheidingen	14
• Voorstad-Oost		7. Parkeren	15
• Karwei Kwadrant		8. Colofon	16
• Bouwbasic			
• Ooijevaar			
3. Verkaveling	8		
4. Architectuur en beeldkwaliteit	9		
• Massastudie			
• Architectuur			
• Kleur- en materiaalgebruik			

INHOUDSOPGAVE

-2-

JK

JK

## Introductie

Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige Bouwbasic opleidingscentrum voor beroepsonderwijs en de voormalige wasserij/strijkerij 'De Ooijevaar'. Het bouwblok waar Bouwbasic onderdeel van uitmaakt is van betekenis geweest voor Voorstad-Oost. Het is één van de laatste de laatste plekken in de wijk waar het industriële verleden zichtbaar is.

De wijk Voorstad-Oost heeft in de afgelopen jaren een behoorlijke transformatie ondergaan. Met de herontwikkeling van de Thomassen & Drijver Verblifa locatie, waarin bestaande fabrieksgebouwen zijn gesloopt en nieuwe woningen en speelvoorzieningen zijn gerealiseerd, heeft de wijk een flinke kwaliteitsimpuls gekregen. De herontwikkeling van het Karwei-kwadrant vormt het sluitstuk in de herontwikkeling van dit gedeelte van Voorstad-Oost. Het Karwei-kwadrant bestaat uit de drie deelpercelen Bouwbasic (inclusief De Ooijevaar), Zandhuis-Zwart en Carbonia (oude Karweilocalie).

Eerdere studies naar een integrale herontwikkeling van het Karweikwadrant hebben niet geleid tot een sluitend afsprakenkader. De herontwikkeling van het Karweikwadrant valt hierdoor uiteen in drie deelgebieden hetgeen betekent dat gebied gefaseerd getransformeerd zal gaan worden.

De locatie Bouwbasic is in 2017 aangekocht door RW Deventer B.V. (een 100% dochteronderneming van Reggeborgh Vastgoed Management B.V.). Reggeborgh heeft samen met 4D Architecten de mogelijkheden verkend om de Bouwbasic locatie (inclusief voormalig wasserij 'De Ooijevaar') te transformeren / herontwikkelen tot een stedelijk woongebied waarbij specifiek rekening is gehouden met de industriële historie van de locatie. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met het behoud van de overige functies en bebouwing binnen het Karweikwadrant niet belemmert.

Op basis van een analyse van de historie en de stedelijke context waarbinnen het project zich bevindt worden de stedenbouwkundige uitgangspunten van de beoogde herontwikkeling toegelicht.

## INTRODUCTIE

## Historie & stedelijke context



Ligging Karwei-kwadrant in de wijk Voorstad en naast T&D-kwartier



Luchtfoto Karweikwadrant met boven de Bouwbasisc locatie, links onder Zandhuis & Zwart en rechts onder Carbona / voormalige Karwei.

HISTORIE & STEDELIJKE CONTEX

4

Handwritten mark in blue ink.

Handwritten mark in blue ink.

## Historie & stedelijke context

Een ontwikkellocatie kan niet zonder haar ruimtelijke en historische context worden bekeken. Bij het Karwei-kwadrant is dit zeker het geval. Op basis historische industriële karakter en uitstraling van het gebied de uitgangspunten voor de beoogde herontwikkeling geformuleerd.

### Voorstad Oost

Het Karwei-kwadrant ligt in de volkswijk Voorstad Oost, één van de eerste uitleglocaties buiten de voormalige vesting van Deventer. In de tijd van de vestingstad Deventer in de 18e eeuw bestond de "voorstad" uit een aantal uitvalswegen zoals de weg naar Twente (nu de Holterweg), de weg naar Hellendoorn (nu de Rielerweg) en de weg naar Raalte (nu de Brinkgreverweg). De Veenweg was een zijstraatje naar het veengebied.

Deventer groeide door, de banden van de vesting gingen knellen en de binnenstad raakte vol. Vanaf 1800 zijn de eerste luncies buiten de vestingmuren in de voorstad gevestigd, zoals de

koekfabriek Sluis, de tropische landbouwschool en de rooms katholieke kerk. Toen de vestingmuren eenmaal waren doorbroken zijn er op grotere schaal woningen gebouwd, alsmede het ziekenhuis en het landbouwmuseum.

Voorstad Oost is een gemêleerde wijk, niet alleen door de combinatie van woningbouw en bedrijvigheid, maar ook door het soort woningen. Naast arbeiderswoningen werden er middenstandswoningen gebouwd aan de Veenweg en aan de Rielerweg tegenover de kerk.

Als één van de eerste uitleglocaties buiten de voormalige vesting bood Voorstad-Oost niet alleen ruimte voor woningbouw maar ook voor allerlei bedrijvigheid in de vorm van industrie, ambachtelijke bedrijven en detailhandel. Hoewel de industriële bedrijvigheid in de wijk haar economische basis heeft verloren, zijn er nog sporen van dit verleden zichtbaar, onder andere de fabrieksachtige bebouwing rond de Karwei.



1850



1950



2000

HISTORIE & STEDELIJKE CONTEXT

## Historie & stedelijke context

### Karwei-kwadrant

Aan de Weseperstraat/Veenweg staan de laatste overblijfselen van het industriële verleden van Voorstad Oost, in de vorm van vier bedrijfspanden. Op deze locatie waren voorheen een aantal industriële bedrijven gevestigd waaronder: Stoom- en Machinewasserij De Ooievaar, Inktfabriek Carbonia en Machinefabriek Zandhuis & Zwart. Op deze locatie zijn van deze bedrijven nog industriële gebouwen of delen van gebouwen aanwezig.

Het Karwei-kwadrant is het laatste relict dat herinnert aan de grote industriële bedrijvigheid in Voorstad-Oost – dat zich ten zuiden van de Rielierweg uitstrekte van het Smallepad tot aan de Oude Holterweg.

Er is in de loop der jaren het één en ander gesloopt (en herbouwd) en ook veelvuldig aanpassingen gedaan aan gevels en gebouwen. Het karakter van het Karweiblok wordt bepaald door de heterogene bebouwing wat betreft architectuur en bouwperiode.

### Bouwbasic

Het voormalige pand van Bouwbasic staat op de hoek Veenweg/Wesperstraat. Het pand bestaat uit een kantoorruimte van twee lagen en een achterliggende bedrijfsruimte. Het is gebouwd in de jaren '80 van de vorige eeuw en werd voorheen gebruikt als opleidingscentrum voor jongeren in de bouwnijverheid.

Het pand staat direct aan de straat, de entree zit aan de Veenweg. Qua architectuur is het pand een kenmerkend voorbeeld van bedrijfsbebouwing uit de jaren '80: sober, ingetogen en eenvoudig.

Het gebouw van Bouwbasic heeft een beperkte architectonische uitstraling en als gebouw geen historische waarde. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling kan het pand derhalve worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw met meer architectonische kwaliteit.



STEDELIJKE CONTEXT

W

04

## Historie & stedelijke context

### De Ooijevaar

De voormalige Stoom- en Machinewasserij De Ooievaar staat op de noord/oosthoek van de locatie. Het staat direct aan de straat, de entrees zitten aan beide gevels. Het betreft een bedrijfsloods van één bouwlaag daterend uit het begin 20<sup>e</sup> eeuw. Tevens staat op het perceel een woning uit ongeveer dezelfde bouwperiode, bestaand uit twee lagen met een kap.

De bedrijfsloods die in de loop van de tijd diverse keren is aangepast (gevelopeningen toegevoegd en ramen dichtgezet); het is typerend voor de bouwperiode met bijzondere hoekoplossing en dakrand. De cultuurhistorische waarde van het pand de Ooievaar is minder evident zijn dan bij bijvoorbeeld Zandhuis en Zwart het geval is. Het pand heeft met name betekenis voor ontwikkelingsgeschiedenis van de wijk.

Onderzocht is of (delen van) het gebouw getransformeerd kunnen worden danwel delen kunnen worden ingepast in het beoogde plan. Het pand was van oorsprong een fraai industrieel ontwerp, maar het is in de loop van de jaren dusdanig vaak aangepast zonder dat dit de architectuur niet ten goede is gekomen. Daarnaast is de verdiepingshoogte in huidige vorm te laag om voldoende woonkwaliteit te kunnen realiseren. Een bouwkundige aanpassing hiervan vergt een

dermate hoge investeringen dat de beoogde herontwikkeling financieel niet haalbaar is. Behoud en inpassing van de gevels is dan ook niet haalbaar gebleken.

Sloop van de Ooijevaar betekent echter niet dat de kenmerkende cultuurhistorische gevels verdwijnen. De karakteristieke uitstraling is meegenomen in het architectonisch ontwerp van de nieuw te realiseren woningen teneinde de ontwikkelingsgeschiedenis en industriële sfeer terug te laten keren.



STEDELIJKE CONTEXT

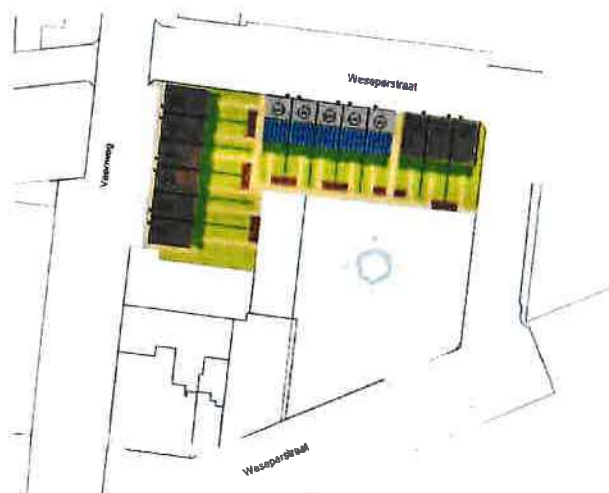
## Verkaveling

De verkaveling kent een eenvoudige opzet die aansluit bij de bestaande ruimtelijke structuur. De woningen aan de Veenweg hebben een terugliggende rooilijn die bijdraagt aan het industriële milieu en ligt in lijn met de bebouwing van met Zandhuis & Zwart en de sociale huurappartementen aan andere zijde van de Weseperstraat. De woningen bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak en vormt daardoor een logisch geheel met de omliggende bebouwing.

Op de hoek van de Weseperstraat is het tweede hoogteaccent voorzien. De rooilijn sluit aan bij de hoekwoning aan de Veenweg om het blok te accentueren.

Alle eengezinswoningen hebben in basis een footprint van 5,7x9,6 meter. De tussenwoningen en de eindwoningen hebben dezelfde indeling. Het gebruiksovervlakte van de woningen met 2 bouwlagen en een kap is ca. 125m<sup>2</sup> GBO. De hoek met 3 lagen en een plat dak is ongeveer 135 m<sup>2</sup> GBO. Elke woning heeft een berging van ca. 6m<sup>2</sup>.

De woningen staan op royale kavels, met een grootte die varieert van 112 tot 200 vierkante meter. De achtertuin beschikt over een praktische stenen tuinberging voor de fietsen, gereedschappen en tuinspullen.



VERKAVELING

Handwritten mark in blue ink, possibly initials or a signature.

Handwritten mark in blue ink, possibly initials or a signature.



## Architectuur en beeldkwaliteit

De Bouwbasic locatie moet een vanzelfsprekend onderdeel gaan uitmaken van het Karwei kwadrant en Voorstad-Oost. In de ontwikkeling van de wijk zijn veel verschillende ensembles ontstaan, in verschijningsvorm, positie en schaalgrootte. Tezamen geven ze een rijk en gedifferentieerd bebouwingsbeeld, een mozaiek. Dit is een grote kwaliteit van Voorstad Oost.

De bouwblokken op de Bouwbasic-locatie zullen, een nieuw soort bebouwing toevoegen aan Voorstad Oost, die tegelijkertijd past in het genoemde mozaiek. De bebouwing is geïnspireerd op de industriële bebouwing bij Zandhuis & Zwart 'en Carbonia en de woonbebouwing langs de Veenweg en kent, ten opzichte van de Tuindorp bebouwing die verderop in de wijk Voorstad-Oost aanwezig is, meer variatie in korrelgrootte, bouwhoogte, kapvorm (platte daken en verschillende soorten kappen) en detaillering.

### Bouwmassa

De blokken passen qua stedenbouwkundige maatvoering en beeldkwaliteit bij de bestaande stedelijke structuur. De bebouwing bestaat uit drie lagen met plat dak afgewisseld met woningen van twee lagen met kap, beginnend aan de bovenkant van de tweede bouwlaag.

### Hoogteaccenten markeren het Karwei Kwadrant

De zes woningen aan de Veenweg bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak. Daarmee wordt een stedelijk wand gecreëerd en vormen de woningen een vanzelfsprekend ensemble met de bebouwing van Zandhuis & Zwart en het naastgelegen appartementencomplex.

Op de hoek Wesepersstraat is zo'n zelfde hoogteaccent voorzien van drie woningen met drie bouwlagen (plat dak). Dit blok op de hoek markeren de beëindiging het kwadrant waardoor het geheel herkenbaar blijft. De twee hoeken worden afgewisseld met een blok van vijf rij- en hoekwoningen van twee lagen met kap.

Met de beoogde invulling blijft Bouwbasic, samen met Zandhuis & Zwart en Carbonia, een carré-vormig kwadrant dat past bij het industriële karakter van de wijk. Op de volgende pagina illustreren de gevelbeelden de beoogde architectuur van het plan.

# Architectuur en beeldkwaliteit

2



Wespersstraat



Voerweg

ARCHITECTUUR EN BEELDQUALITEIT

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

## Architectuur en beeldkwaliteit

### Architectuur

Voor het Karwei kwadrant wordt nagezet op een hoogwaardige architectonische kwaliteit die voort borduurt op het industriële karakter met een herkenbaar en eenduidig woonmilieu. De compacte bebouwing en variaties in bouwhoogtes, in combinatie met het cultuurhistorische waarden biedt voldoende aanknopingspunten voor het ontwerp. Hieronder worden de architectonische criteria beschreven die als uitgangspunt zijn gebruikt voor het woonprogramma:

- Industriële historie dient tot uitdrukking te komen in massaopbouw en architectuur
- Architectuur dient aan te sluiten bij de omliggende bebouwing en in het bijzonder Zandhuis & Zwart.
- Hoogteaccent op hoek Veenweg / Weseperstraat markeert entree van het gebied.

Bij de industrieachtige bebouwing moet een gevarieerd beeld gerealiseerd worden. Karakteristieken zijn: compact, stenig, bebouwing van de hoeken, verticale geleding, wisselende hoogtes en types. Er zijn geen voortuinen



*Steerimpressie beeldkwaliteit*

ARCHITECTUUR EN BEELDKWALITEIT

Handwritten mark in blue ink.

Handwritten mark in blue ink.

## Architectuur en beeldkwaliteit

### Kleur- en materiaalgebruik

Het Karwei kwadrant zal als eenheid herkenbaar zijn met eenduidige materiaalgebruik. Aan alles is merkbaar dat het hier gaat om woningen van topkwaliteit. Door de inrichting met passende materialen kun je de herkenbare industriële en stoere karakter herkennen van de Voorstad-Oost proeven.

De gevel bestaat uit mooi gedetailleerd metselwerk. Dit geheel zorgt voor een fraaie en tegelijkertijd luxe uitstraling. De kleuren die worden voorgeschreven sluiten aan op de naastgelegen bebouwing. Gedacht wordt aan natuurlijke tinten, grijs, bruin- en roodtinten. De gekozen kleuren en stenen dienen het totale beeld van de industriële bebouwing te ondersteunen. Ook kan als afwisseling voor een gemêleerde steen gekozen worden die van grijs naar rood loopt.

De woningen zijn voorzien van onderhoudsarme draai-kiepramen. De ramen en profieldeuren hebben door de sobere stijl en slanke contouren dezelfde uitstraling als die van 'industriële' stalen kozijnen. Dit versterkt het minimalistische ontwerp en het industriële karakter.

De schuine daken van de woningen worden gedekt met een keramische grijze pan aan de schaduwzijde. De zonzijde is volledig bekleed met hoogwaardige en duurzame PV-panelen.



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

## Duurzaamheid bebouwing

Er is gekozen om een zeer duurzame woning in het plan toe te passen. De woningen worden gerealiseerd volgens het MorgenWonen concept.

### Kenmerken van het concept

Het gaat om betaalbare woningen in het (middel)dure huursegment. Een woning van MorgenWonen verbruikt per saldo geen energie. De woning is volledig te demonteren, vervoeren en op een andere locatie opnieuw te bouwen. De woningen worden voorzien van PV-panelen die jaarlijks circa 4700 kWh opwekken. De installatie in de woning bestaat uit een warmterugwin-installatie, een warmtepomp en een PV-installatie. Deze techniek in combinatie met een hoogwaardige geïsoleerde schil zorgt voor een beperkte warmtevraag. De lucht-waterwarmtepomp zorgt voor warmte en warm water, de PV-installatie wekt de benodigde (zonne)energie op.

### Schil van de woning

De gevel is opgebouwd uit drie lagen. Er wordt isolatie van hoogwaardige kwaliteit aangebracht. De gevels zijn voorzien van triple glas. Het dak is geprefabriceerd. De schaduwzijde van het dak is uitgerust met geïngobeerde keramische dakpannen. Aan de zonzijde is het dak volledig bekleed met kwalitatief hoogwaardige en duurzame PV-Panelen. De PV-panelen zijn geïntegreerd in het dak en vervangen daarmee traditionele dakpannen.

Er wordt een warmtepomp toegepast. In een centrale installatiekast zijn de omvormer voor de PV-panelen ondergebracht en de warmte terugwin-unit. De bouwmuren zijn zonder ankers uitgevoerd hierdoor ontstaat goede geluidsisolatie tussen de woningen.

### Energienota nul-woning

Met het concept wordt ingegaan op de eisen van het bijna energieneutrale concept. MorgenWonen betekent een nul-op-de-meter-woning, waarbij bewoners die bewust omgaan met hun energie geen energienota hoeven te hebben.



DUURZAAMHEID BEBOUWING

-18-

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn één van de belangrijkste overgangselementen tussen openbaar en privé. In het Karwei kwadrant staat een ontwerp een duurzame, zorgvuldige en mooi afgewerkte erfafscheiding voorop. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de eisen aan de erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte en grenzend aan de semi-openbare ruimte cq. private ruimte. Hoeken en erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectuur van het blok.

Kenmerkend voor het industriële gebied is dat er geen voortuinen toegepast. Alle overgangen van de bebouwing naar de straat worden als 'Delftse stoep' vormgegeven.

De erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte heeft een steng en hard karakter. Hier kan gedacht worden aan muren opgetrokken uit metselwerk of metselwerk penanten, eventueel in combinatie met groen of hout.

De erfafscheiding tussen percelen en achterpaden worden voorzien van een belongaas hekwerk. Hierop wordt hедера beplanting aangebracht.



*Delftse stoep*



*Metselwande erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied*



*Hekwerk voorzien van hederaplanting*



*Metselwande erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied*

ERFAFSCHIEDINGEN

14

*W*

*W*



## Parkeren

De herontwikkeling van de Bouwbasic locatie leidt, door wijziging van het huidige gebruik naar 'wonen' tot een gewijzigde parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte dient, conform het parkeerbeleid van de gemeente Deventer, berekend te worden door het programma te vermengvuuldigen met de bijbehorende gemeentelijke parkeernorm. Voor grondgebonden woningen bedraagt de parkeernorm 1,5 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen (14 woningen x 1,5 = 21 parkeerplaatsen).

De Bouwbasic locatie is qua omvang en afmetingen dermate incourant dat te weinig ruimte beschikbaar is om tot een kwalitatief goede parkeeroplossing te komen zonder dat de geslotenheid van het bouwblok wordt aangetast. Het parkeerbeleid van de gemeente schrijft in dat geval voor dat indien op eigen terrein geen ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren, dan gezocht moet worden naar mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen in het omliggende gebied.

De Veenweg biedt voor de woningen ruimte voor de aanleg van vijf tot zes langspaarkeerplaatsen. Daarnaast kunnen aan de overzijde van de Veenweg nog 6 langspaarkeerplaatsen worden toegevoegd. Aan de Wesepersstraat kunnen 6 langspaarkeervakken worden gerealiseerd in de richting van het spoor.

Het restaurant kan worden gerealiseerd door de aanleg en upgradring van bestaande parkeerplaatsen aan de Wesepersweg aan de zijde van het spoor. Met bovenstaande invulling kan worden voorzien in de parkeerbehoefte die de ontwikkeling van de Bouwbasic locatie geeft.



PARKEREN

15

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



## Colofon

**Titel:** Stedenbouwkundig plan herontwikkeling Bouwbasic locatie  
**Status:** Definitief  
**Datum:** 15-06-2020  
**Documentnummer:** 1912-0167  
**Versie:** 4.0

**Project:** Bouwbasic  
**Gemeente:** Deventer  
**Locatie:** Veenweg / Weseperstraat

**Initiatiefnemer:**

 **REGGEBORGH**

**Architect:**



---

**COLOFON**  
19

---

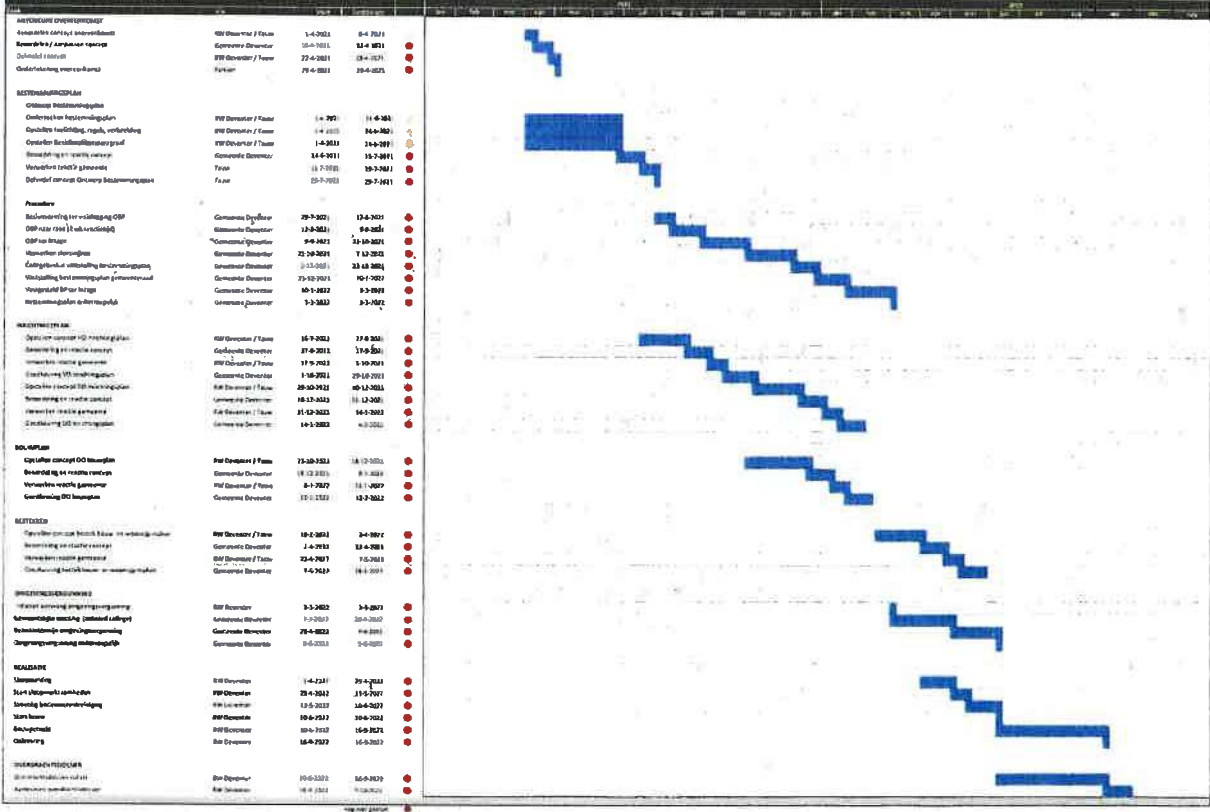


**Bijlage 4: Planning**

10/1



Concept planning bouwplan inrichting



Handwritten mark (initials)

Handwritten mark (initials)

**Bijlage 5: Op te leveren producten Exploitant**

  
C- 100

**Bijlage 5: Op te leveren producten Exploitant**

Product	Toetsing aan
A. Onderzoeken voor bestemmingsplan en concept-bestemmingsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PvE Openbare Ruimte</li> <li>• Wettelijke kaders</li> </ul>
B. Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nota van Uitgangspunten</li> <li>• Stedenbouwkundig plan</li> </ul>
C. Definitief Ontwerp Inrichtingsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan</li> </ul>
D. Bouwplan (w.o. footprints, gevelbeelden, kapvormen, bouwhoogten, vloerpeilen, materialisering, woningplattegronden)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nota van Uitgangspunten</li> <li>• Stedenbouwkundig plan</li> </ul>
E. Beeldkwaliteitsplan (integreren in bestemmingsplan)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nota van Uitgangspunten</li> <li>• Stedenbouwkundig plan</li> </ul>
F. Bestek bouw- en woonrijp maken exploitatiegebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definitief Ontwerp Inrichtingsplan</li> <li>• Bouwplan</li> </ul>
G. Bestek aanleg parkeerplaatsen: Niet van toepassing: door gemeente t.z.t. te integreren in plan voor herinrichting openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nvt</li> </ul>
H. Overdrachtdossier tbv beheer gemeente Deventer: - aansluiting op openbare ruimte, incl. hoogtes - revisie huisaansluitingen - proces-verbaal van oplevering - overdrachtsformulier naar beheer Deventer - geanonimiseerde huurcontracten ivm afspraken middeldure huur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nvt</li> </ul>

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT: 17

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

## Bijlage 6: Bankgarantie

~  
W





Datum  
03/05/2021

Referentienummer  
NLNTFSBGI0046625

Event  
ISS001

Debiteur: RW Deventer B.V., Reggesingel 2, 7461 BA  
Rijssen.

Crediteur: Gemeente Deventer, Postbus 5000, 7400 GC  
Deventer.

Bedrag: EUR 10,000.00

Geldigheidsdatum tot en met: Deze garantie vervalt zodra de debiteur naar het  
oordeel van de crediteur aan zijn verplichtingen  
uit hoofde van de overeenkomst/transactie heeft  
voldaan, hetgeen de bank zal blijken uit een  
schriftelijke decharge van de crediteur en/of de  
terugontvangst van deze garantie ter annulering  
(de geldigheidsduur).

Overeenkomst / transactie: 43294-2021

Omschrijving overeenkomst / transactie: Bankgarantie Gemeente Deventer Veenweg /  
Wesepersstraat Deventer

ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, stelt zich hierbij garant jegens de crediteur tot zekerheid voor de voldoening door de debiteur van zijn betalingsverplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst/transactie, zulks echter tot bovengenoemd maximum bedrag. De bank verbindt zich derhalve op grond van deze garantie, op eerste schriftelijk verzoek van de crediteur en onder diens bindende mededeling dat de debiteur in de nakoming van zijn vorenbedoelde verplichtingen is tekortgeschoten, als eigen schuld en zonder enig ander of meerder bewijs van verschuldigdheid te kunnen verlangen, aan de crediteur te zullen voldoen de door deze op te geven bedragen, doch in totaal nimmer meer dan bovengenoemd maximum bedrag.

Een schriftelijk beroep op deze bankgarantie dient de bank binnen de geldigheidsduur van de bankgarantie te hebben bereikt.

Op deze bankgarantie is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen met betrekking tot deze bankgarantie kunnen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter.

*ING Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, handelsregister nr. 33031431, Amsterdam*



Datum  
03/05/2021

Referentienummer  
NLNTFSBGI0046625

Event  
ISS001

Alle correspondentie aangaande deze garantie alsmede eventuele betalingsverzoeken dienen aan onderstaand adres van de bank te worden gericht.

Aldus opgemaakt te Amsterdam op 03/05/2021.  
ING Bank N.V.

Digitally signed by  
Marja Thiel-  
Brouwers  
Date: 2021.05.03  
11:34:44 +02'00'

Digitally signed  
by Sharmila  
Jiawan  
Date:  
2021.05.03  
08:33:25  
+02'00'

Na afloop dient deze garantie terstond aan ING Bank N.V., Guarantees Department, Postbus 350, 1000 AJ Amsterdam, teruggezonden te worden.



Datum  
03/05/2021

Referentienummer  
NLNTFSBGI0046625

Event  
ISS001

**DECHARGEVERKLARING: VERKLARING VOOR BEEINDIGEN / OPZEGGEN VAN DE BANKGARANTIE**

De bankgarantie vervalt als de einddatum is bereikt. Heeft de bankgarantie geen einddatum of wilt u de garantie vóór de einddatum beëindigen? Onderteken dan deze verklaring en stuur deze op naar ING.

Let op dat deze verklaring getekend moet worden door een bevoegde vertegenwoordiger van de **BEGUNSTIGDE(N)** van deze bankgarantie.

**VERKLARING VOOR BEEINDIGEN / OPZEGGEN VAN DE BANKGARANTIE**

Hierbij verklaart de ondergetekende, zijnde de begunstigde van deze bankgarantie NLNTFSBGI0046625, met ingang van heden geen rechten (meer) te zullen ontfemen aan deze bankgarantie.

Plaats, ..... datum, .....

Gemeente Deventer  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

.....  
**Handtekening van de bevoegde vertegenwoordiger(s) van de BEGUNSTIGDE(N)**

**Bijlage 7: Programma van Eisen openbare ruimte**

pue openbare ruimte - deventer.nl

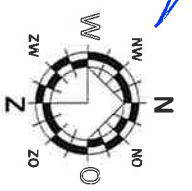
7  
10/1

10

Wesepersstraat



-  gaashekwerk met hedera 1800+
-  poort
-  beuken haag 600+
-  stenen afscheiding 1800+
-  berging met sedumdak



\* woningnummers onder voortdoord



**MorgenWonen**  
 MorgenWonen B.V.  
 Regeneraal 4, Risse  
 Postbus 370, 7460 AU Risse

project:  
 14 woningen te Doventer - Veenweg  
 - Wesepersstraat

opstater:  
 aart E.S. Kou

architect:  
 4D

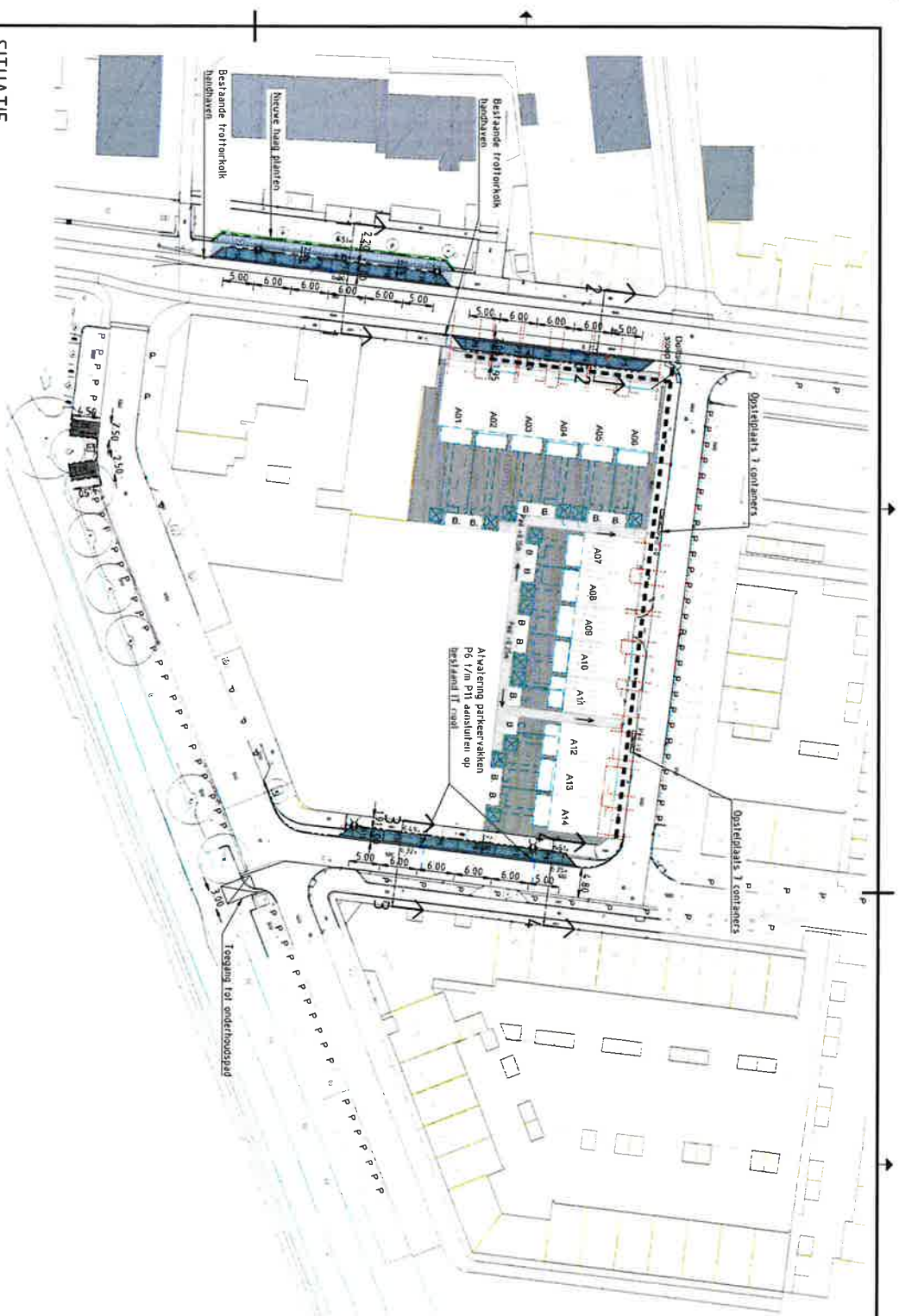
schied:  
 1 x 0 v

datum:  
 17-09-2012

tekening:  
 24-09-2012

definitief ontwerp  
 situatie

18-122-V DO-00-P



## LEGENDA NIEUWE SITUATIE

- Bestaande situatie
- Verharding P1 t/m P11 en P14 t/m P19, Straatbaksten, diktemaat, kleur rood, elleboogverband 50 mm straatzand, 250 mm menggrandaai, 500 mm zand
- Mogelijk P1 t/m P11 en P14 t/m P19 5, strek straatbaksten, kleur rood, stellen in 100mm strekspece Verharding P12 en P13, Straatbaksten, diktemaat, kleur zwart, elleboogverband 50 mm straatzand, 250 mm menggrandaai 500 mm zand
- Betonlegels 300x300x45mm t.b.v. trottoirs
- Inzelen bloemgras
- Trottoirband 130 / 150 x250mm
- Trottoirband 180 / 200 x250mm
- Trottoirband 180 / 200 x250mm, langs flankvak Venweg
- Aanbrengen haag, soort Ligustrum vulgare, 8 per m<sup>2</sup>, dubbele rij, versproeiingen, langs Trottoir Venweg
- Nieuwe lokale verkeersbord
- Straatkolk met uitlegger op bestaande II-triool
- Straatkolk, aansluiten op bestaande uitlegger
- HMA nucleusituering, stroer en infiltratiekorten infiltratiekorten voorzien van overstoet naar maanveld openbaar terrein d.m.v. een kolk
- HMA overschotleiding inclusief diameter aansluiten op rood Westersprafstraal
- DNA nucleusitueringen aansluiten op bestaande roeflijng
- K&L Frace
- Alsdicht
- bestaande hoogte
- Nieuwe hoogte
- Nieuwe lokale lichtmasl

## SITUATIE

schaal 1:500

### OPMERKINGEN

- Maten in meters
  - Hoogtematen in meters t.o.v. NAP
  - De DNA en HMA aansluitingen zijn onderdeel van het inpassingsplan woningbouw
- Afwatering achtergebleven bovengronds
- Hoogten t.p.v. achtergebleven, peil = 0 is toekomstige groenstrook, eventueel achterpad op één oor naar toekomstige groenstrook
- Ter voorkoming van eenzijdige beschadiging aan verharding door toekomstige vervaldruk kan onder de parkervakken P12 t/m P19 binneng vanaan drauwvaste br-2Z toegelast worden

Verkeers	Ontbrekend	Datum	Get	Get	Yng
70	Quaantiteit	01-03-22	161	161	161
10	Enkele uitloop	01-01-22	160	161	161

		TAUW CV is gevestigd in Amsterdam - Assen - Deventer Eindhoven - Enschede - Groningen Rotterdam - Utrecht www.tauw.nl	
		Uw opdrachtgever: RW Daerlier B.V. Project: Nader beschouwen parkerenplaatsen inrichtingsplan Venweg Nieuwe Situatie	

Documentnummer: 1244860 - ITC-50-0102		Datum: 01-03-2022	
uitvoeren GH Vrijman GH	Schiedamschen 1500	datum 01-03-2022	get GH GH
1244860	01 van 01	Definitief 20	NLSL A2-200594





Boluwa Eco Systems B.V.  
De heer G. van Dijk  
Zwarteweg 1  
8181 PD Heerde

Zwolle, 19 oktober 2023

Betreft: BUS-melding akkoord  
Zaaknummer: Z2023-00009984

Beste heer van Dijk,

Op 27 september 2023 ontvingen wij uw formulier melding sanering - als bedoeld in artikel 1.3, tweede lid, van de Regeling uniforme saneringen - betreffende het perceel Veenweg 67/Weseperstraat 15-17 in Deventer.

Deze melding heeft bij ons de locatiecode: AA015001139.

De volgende stukken hebben wij ontvangen:

- Meldingsformulier sanering categorie: Immobiel
- Verkennend bodemonderzoek (NEN5740)/Verkennd bodemonderzoek asbest (NEN 5707) Veenweg 67 Deventer, Boluwa, 23099, 13 juli 2023.

Na controle van de door u aangeleverde gegevens in de bovengenoemde melding, delen wij u mee dat de melding in overeenstemming is met artikel 39b van de Wet bodembescherming, het Besluit uniforme saneringen en de Regeling uniforme saneringen.

#### **Het vervolg**

Dit betekent dat u vanaf 1 november 2023 kan starten met de sanering. De melding vervalt indien de aanvang van de saneringswerkzaamheden niet plaats vindt binnen één jaar na ontvangst van de melding. Deze termijn kan niet worden verlengd.

U meldt schriftelijk de datum en het tijdstip van de feitelijke aanvang van de saneringswerkzaamheden uiterlijk vijf werkdagen voorafgaande aan de aanvang, middels het formulier "start sanering" op de website [www.odijsselland.nl/formulieren/](http://www.odijsselland.nl/formulieren/). Dit formulier kunt u mailen naar [bodem@odijsselland.nl](mailto:bodem@odijsselland.nl).

Wijzigingen, onder meer ten opzichte van het meldingsformulier, dient u eveneens tijdig te melden.

OD IJsselland  
Lübeckplein 2  
8017 JZ Zwolle  
Postbus 40252  
8004 DG Zwolle  
088 525 10 50  
[info@odijsselland.nl](mailto:info@odijsselland.nl)  
[www.odijsselland.nl](http://www.odijsselland.nl)

KVK 68066805  
BTW NL85728722B01  
IBAN NL23 BNGH 028 51 72 956  
BIC BNGHNL26





De afrondingsdatum van de sanering wordt schriftelijk binnen twee weken na de datum van afronding gemeld. Binnen acht weken na afronding van de sanering dient u het evaluatieverslag in bij burgemeester en wethouders. Hierbij is het verplicht gebruik te maken van het standaard formulier voor het evaluatieverslag als bedoeld in artikel 4.2, derde lid, van de Regeling. Deze kunt u vinden op de website [www.vrom.nl/bus](http://www.vrom.nl/bus) of is op te vragen bij de medewerker die bovenaan deze brief staat vermeld als contactpersoon.

Op het evaluatieverslag zal door burgemeester en wethouders een beschikking in de zin van artikel 1:3 van de Algemeen wet bestuursrecht (Awb) worden genomen.

Deze brief betreft niet een beschikking in de zin van artikel 1:3 van de Awb. Inspraak, ter visielegging, zienswijze, bezwaar en beroep is niet van toepassing op deze mededeling.

#### **Informatie**

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Henk Huiskamp via telefoonnummer 06 31775874 of [H.Huiskamp@odijsselland.nl](mailto:H.Huiskamp@odijsselland.nl).

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer Z2023-00009984.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders van Deventer

Henk Huiskamp  
Medewerker team Advies Omgevingsdienst IJsselland

*Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet voorzien van een handtekening.*

Nota nr. : 2023-272

Deventer, 5 december 2023

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op 160, lid 1, sub e van de Gemeentewet,

### **BESLUITEN**

1. Dat het voornemen, om de locatie Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 in Deventer planologisch zodanig te bestemmen dat de bouw van ten hoogste 14 nieuwe woningen mogelijk wordt, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt, die met zich meebrengen dat voor het plan een milieueffectrapport noodzakelijk is;
  2. de nota en het besluit openbaar te maken.
- Aldus besloten in de vergadering van

Aldus besloten in de vergadering van **5 december 2023**.

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

J.P. Wassens

R.C. König

# ONTWERPBESLUIT

## VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

### Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 Deventer

Nr. 2022-272

Deventer, 22 november 2023

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gezien het mogelijk maken van de bouw van circa 14 nieuwe woningen in het ontwerp Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 Deventer;

gelet op artikel 44, 45, 59, 74, 82, 83 en 110a van de Wet Geluidhinder en gelet op artikel 4.9 van het Besluit Geluidhinder;

overwegende dat

- het gaat om de bouw van 14 woningen gelegen in het stedelijk gebied, die door middel van het vaststellen van het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 mogelijk gemaakt worden, een en ander in het kader van herstructurering;

#### Wegverkeerslawaai:

- uit het akoestisch onderzoek 'Actualisatie akoestisch onderzoek Veenweg Deventer' met kenmerk R007-1244860LVT-V04-mmp-NL d.d. 9 februari 2023 blijkt dat de voorkeursgrenswaarden wegverkeer van 48 dB worden overschreden als gevolg van het verkeer op de Veenweg met ten hoogste 10 dB op de westgevels van 6 woningen aan de Veenweg en met 4 dB op één zijgevel(noordzijde) van die 6 woningen op de hoek van de Veenweg en Weseperstraat, maar de geluidbelasting is lager dan de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB;
- het treffen van bronmaatregelen en/of overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting te beperken is ter plaatse niet doelmatig en/of doeltreffend en stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke en financiële aard;
- hogere waarden tot ten hoogste 58 dB zijn benodigd op de westgevels van 6 woningen aan de Veenweg vanwege de geluidbelasting van verkeer op de Veenweg;
- op basis van de Provinciale brief van 27 februari 1997 met kenmerk MAB 96/3626 geldt voor de bebouwde kom van Deventer een algemene vrijstelling tot 55 dB(A), wat overeenkomt met 53 dB;
- voor de geluidbelasting van 52 dB op de zijgevel op de hoek van de Veenweg en Weseperstraat is dit vanwege wegverkeer derhalve niet nodig;
- op basis van gemeentelijk beleid wordt vanaf 53 dB een hogere waarde verleend;
- geen maatregelen noodzakelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren om de woningen mogelijk te maken.

#### Railverkeerslawaai:

- de voorkeursgrenswaarde spoorweglawaai wordt nergens overschreden.

#### Industrielawaai spoorwegemplacement:

- deze waarden vormen op zichzelf geen aanleiding voor het nemen van extra maatregelen.

#### Cumulatief:

- de cumulatieve geluidbelasting  $L_{cum}$  bedraagt maximaal 52 tot 64 dB (zonder aftrek art. 110g Wgh) ter plaatse van de geplande woningen;
- extra geluidwerende voorzieningen zijn noodzakelijk om het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB ter plaatse van de verblijfsgebieden te kunnen voldoen, hetgeen in een gevelwerend onderzoek aangetoond zal moeten worden;
- bij alle nieuwe woningen is sprake van ten minste één geluidluwe zijde.

#### Algemeen:

- het maximaal toegestane binnenniveau in de geluidsgevoelige ruimten van de woningen de wettelijke waarden van 33 dB niet mag overschrijden;
- het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
- tijdens deze ter inzage termijn **is wel/geen** zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit, in de vorm van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Verwezen wordt naar de samenvatting en reactie in Reactienota zienswijzen ontwerp Chw bestemmingsplan Veenweg - Wesepersstraat 15 en 17;

gelet op de bij dit besluit behorende motivering,

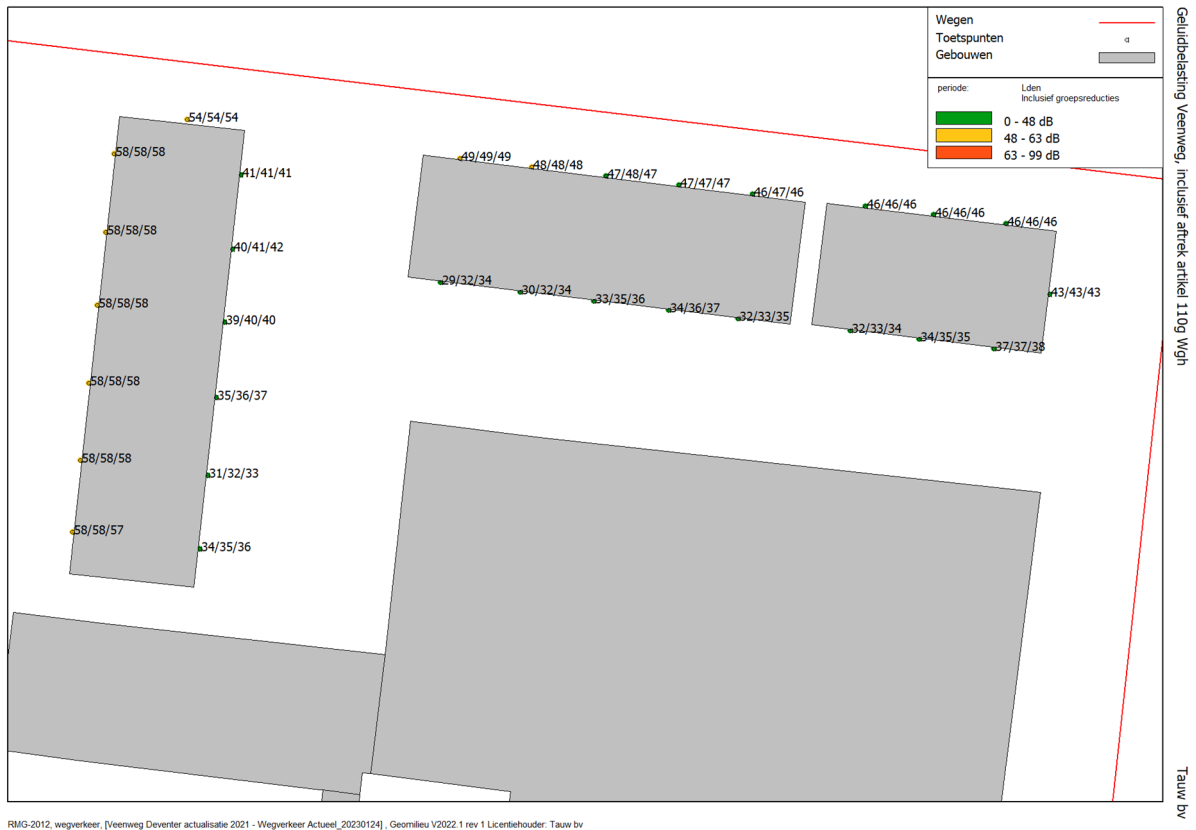
## **BESLUITEN**

- een hogere waarde voor de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Veenweg vast te stellen, voor de gevels van woningen, met gevels aan de zijde van de Veenweg tot en met 58 dB (inclusief 5 dB aftrek ingevolge artikel 110g Wgh), een en ander zoals weergegeven in dat onderzoek en hieronder;
- dat vanwege de cumulatieve geluidbelasting  $L_{cum}$  van maximaal 52 tot 64 dB (zonder aftrek art. 110g Wgh) extra geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB ter plaatse van de verblijfsgebieden te kunnen voldoen, hetgeen in een gevelwerend onderzoek aangetoond zal moeten worden;
- dat sprake is van een aanvaardbare gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer, het railverkeer en het industrielawaai van het spoorwegemplacement op de gevels van woningen in het plangebied, aangezien bij alle nieuwe woningen sprake is van ten minste één geluidluwe zijde, zodat het mogelijk is om de situering van verblijfsruimten en de tot de woning behorende buitenruimten conform het geluidbeleid niet aan de uitwendige scheidingsconstructie te situeren waar de hoogste geluidsbelasting optreedt.

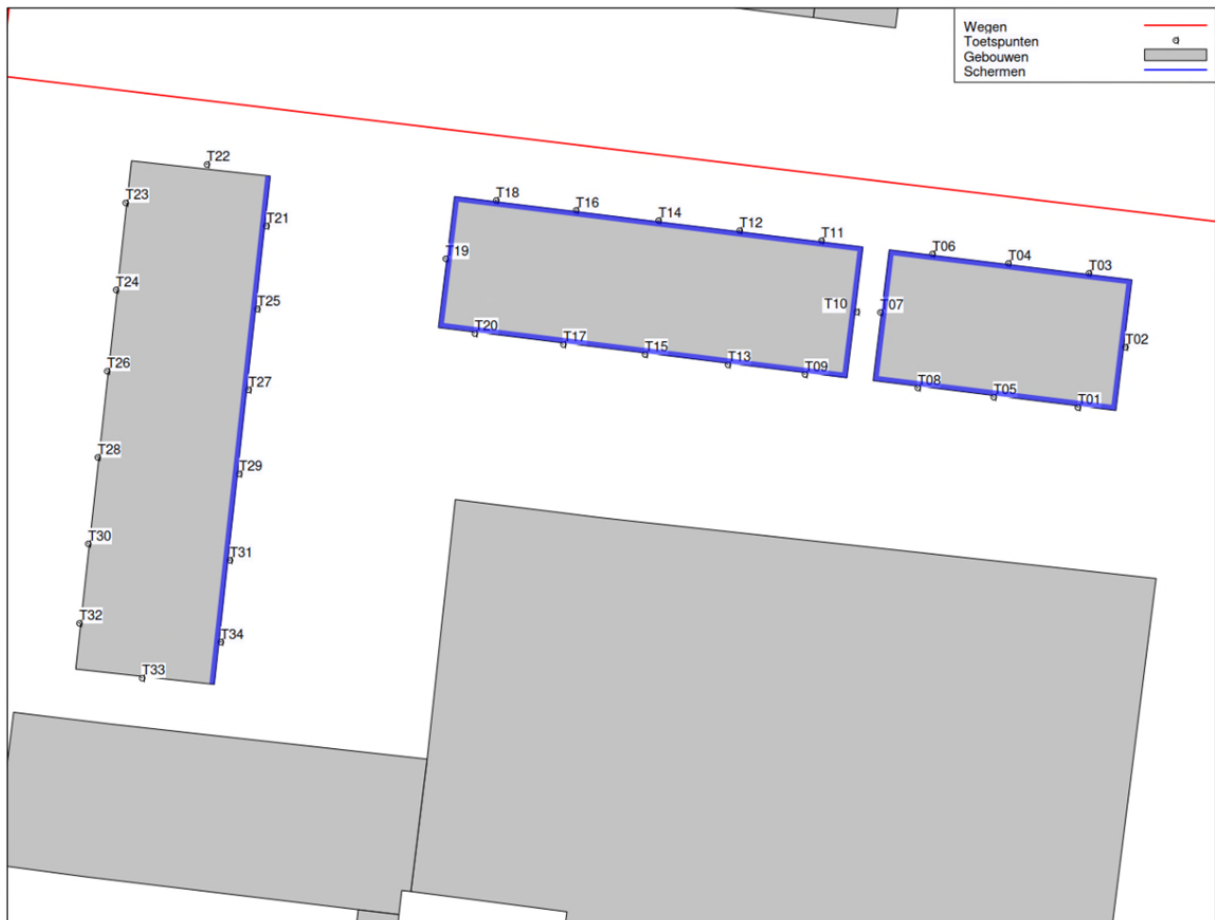
Burgemeester en wethouders van Deventer,  
namens hen,

de programmamanager Ruimtelijke ontwikkeling,

S. Luijmes



Figuur 1. Geluidbelasting gevels wegverkeer Veenweg



Figuur 2. Met blauw gemarkeerde gevels: de geluidluwe gevels bij cumulatie van geluid.

# MOTIVERING ONTWERP-BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSSWAARDEN

## 1 Aanvraag

Burgemeester en wethouders zijn voornemens te besluiten tot het vaststellen van het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 Deventer. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van maximaal 14 woningen met bijbehorend erf. Het betreft de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van woningen in het kader van herstructurering in Deventer.

## 2 Wettelijk kader

### Algemeen

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij toepassing van een procedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

### Wegverkeer

Met betrekking tot wegverkeer is in de Wet geluidhinder in artikel 74 opgenomen welke wegen een geluidzone hebben en wat de breedte van deze zone is. In artikel 82 is opgenomen dat de voor woningen binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel (voorkeurgrenswaarde), vanwege de weg, 48 dB bedraagt. In artikel 83 is opgenomen dat voor nog niet geprojecteerde woningen in stedelijk gebied voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting een hogere waarde kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de 63 dB niet te boven mag gaan.

### Railverkeer

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege een spoorweg, van de gevel van woningen is opgenomen in artikel 4.9 van het Besluit geluidhinder en bedraagt 55 dB. In artikel 4.10 van het besluit is opgenomen dat voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege een spoorweg, van de gevel van woningen een hogere kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde 68 dB niet te boven mag gaan.

### Procedure hogere grenswaarde

De procedure voor het vaststellen is opgenomen in artikel 110a van de wet. Hierin is onder andere opgenomen dat de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde ligt bij burgemeester en wethouders.

De procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde spoorweglawaai is opgenomen in artikel 4.10 van het besluit geluidhinder.

Het beleid van de gemeente Deventer is weergegeven in het interim-beleid 'Wet geluidhinder- beleid t.a.v. de voorkeurgrenswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting'. In deze beleidsregel is vastgelegd onder welke voorwaarden van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting gebruik kan worden gemaakt.

Bij de besluitvorming van de hogere grenswaarde dient de uniforme voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wordt na publicatie op de Deventer website en via de Staatscourant tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen op het ontwerpbesluit kenbaar maken.

## 3 Motivering

### Wegverkeerslawaai

Nabij het plangebied zijn wegen gelegen waarop de Wet geluidhinder van toepassing is:

- Veenweg;



Vanuit het wegverkeer is de hoogste geluidbelasting op de geprojecteerde woningen lager of gelijk aan 58 dB (incl. 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh). Vanuit de wegen wordt dan ook de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai overschreden. De grenswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai wordt echter niet overschreden.

Voor waarden onder 53 dB wordt geen hogere grenswaarde vastgesteld, aangezien hiervoor reeds een algemene vrijstelling is afgegeven door de Provincie. De geluidbelasting vanwege wegverkeer blijft met 58 dB niet onder 53 dB. Voor de 6 voorgevels van nieuwe woningen aan de Veenweg is het nodig hogere grenswaarden vast te stellen van 58 dB.

#### Bronmaatregelen

Het toepassen van geluidreducerend asfalt op de Veenweg zou ter plaatse ten hoogste 1,2 dB verschil maken, wat niet afdoende is om de geluidbelasting op de gevels onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te brengen. Bovendien leidt dit tot terugkerende hoge kosten voor aanleg en onderhoud. Het verlagen van de maximale rijdsnelheid naar 30 km/h past niet bij de ontsluitingsfunctie van deze weg. Evenmin zijn tussen de weg en het plan fysiek afschermdende maatregelen te treffen die verkeerskundig en stedenbouwkundig acceptabel zijn. Het is om die reden nodig om geluidwerende maatregelen aan de gevel te treffen, zodanig dat de maximaal toelaatbare binnenwaarde van 33 dB wordt behaald. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal met een onderzoek naar de geluidwering van gevels moeten worden aangetoond dat de gevel voorziet in ten minste 5 dB extra geluidreductie.

#### Conclusie

Maatregelen zijn ter plaatse reeds zo veel mogelijk getroffen. Verdere maatregelen stuiten dan ook op bezwaren van organisatorische, verkeerskundige en stedenbouwkundige aard.

In het beleid staat dat alleen een waarde hoger dan 53 dB (vanwege wegverkeer) vastgesteld wordt, indien voldoende verzekerd wordt dat verblijfsruimten alsmede tot de woning behorende buitenruimten niet aan de zijde met de hoogste geluidsbelasting worden gesitueerd. Van deze beleidsregel mag een ontwikkelaar uitsluitend afzien, als overwegingen van stedenbouw en/of volkshuisvesting zich hiertegen verzetten.

Verblijfsruimten en tot de woning behorende buitenruimten zijn van de bron af gesitueerd in het ontwerp dat de architect heeft gemaakt. Die gevels zijn geluidluw, zie figuur 2 van dit besluit.

#### Railverkeerslawaai

De spoorweg Deventer – Hengelo/Zutphen is gelegen nabij het plangebied.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De geluidsbelasting vanwege het railverkeer op alle gevels in het plan de voorkeurswaarde van 55 dB niet overschrijdt.

#### Bronmaatregelen

Aan de spoorlijn zijn de laatste jaren al maatregelen (in het kader van het NaNOV-project onder ander raildempers en schermen) getroffen. Verdere bronmaatregelen zijn niet realistisch. Langs de spoorlijn, die op een talud ligt, staat reeds een doorgetrokken geluidsscherm.

#### Conclusie

Maatregelen zijn ter plaatse reeds zo veel mogelijk getroffen. Verdere maatregelen stuiten dan ook op bezwaren van organisatorische, verkeerskundige en stedenbouwkundige aard.

In het beleid staat dat alleen een waarde hoger dan 58 dB (vanwege railverkeer) vastgesteld wordt, indien voldoende verzekerd wordt dat verblijfsruimten alsmede tot de woning behorende buitenruimten niet aan de zijde met de hoogste geluidsbelasting worden gesitueerd. Van deze beleidsregel mag een ontwikkelaar uitsluitend afzien, als overwegingen van stedenbouw en/of volkshuisvesting zich hiertegen verzetten. De geluidbelasting blijft met 53 dB (vanwege railverkeer) onder deze beleidswaarde.

### Industrielawaai

Gelet op de ligging van het spoorwegemplacement ten zuiden van het plangebied is een inschatting gemaakt van de geluidbelasting hiervan op de beoogde gevels. Deze waarden zijn op zichzelf geen aanleiding voor het nemen van extra maatregelen.

### Cumulatie

Binnen het plangebied dient op basis van de beleidsregel hogere waarde rekening gehouden te worden met cumulatie van de verschillende bronnen. Als het niveau van de verschillende bronsoorten conform het Meet en rekenvoorschrift geluid (Rmg) bij elkaar wordt opgeteld, resulteert dit in een gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek conform art 110g Wgh die ten hoogste afgerond 52 tot 64 dB op de gevels bedraagt.

De realisatie van bron- of overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op stedenbouwkundige bezwaren. Zonder die maatregelen bedraagt de gevelbelasting als gevolg van alle bronnen gecumuleerd maximaal 52 tot 64 dB.

Voor deze binnenstedelijke herontwikkeling van bedrijvigheid naar wonen, gelegen in de nabijheid van wegen, het spoor en het spoorwegemplacement, kan dit worden beschouwd als aanvaardbaar. Bij alle nieuwe woningen is ten minste sprake van één geluidluwe gevel, zoals is aangeduid in figuur 2, waarbij de cumulatieve waarden tussen de 52 en 54 dB bedragen.

Nieuwe woningen moeten voldoen aan de grenswaarde voor het binnenniveau zoals bepaald in het Bouwbesluit. Deze grenswaarde bedraagt 33 dB. De gevelisolatie van de woning dient hier op afgestemd te worden.

Realisatie kan alleen plaatsvinden als voor de woningen hogere waarden worden vastgesteld. Dit voldoet aan het beleid van de gemeente Deventer. Het binnenniveau moet voldoen aan de 33 dB grenswaarde. Dat betekent dat een gevelwering van 31 dB nodig is.

Een standaard gevel die volgens het Bouwbesluit gebouwd wordt heeft een gevelwering van 20 dB. Dit betekent dat 11 dB extra gevelwering in het plan gerealiseerd moet worden.

### **Ontheffingscriteria**

Burgemeester en wethouders zullen van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting slechts voorwaardelijk gebruik maken. De voorwaarden zijn, afhankelijk van de geluidsbron, de volgende:  
Voor woningen, die

- 1e.** in de omgeving van een station of halte gesitueerd worden,
- 2e.** verspreid gesitueerd worden buiten de bebouwde kom,
- 3e.** ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid,
- 4e.** ter plaatse gesitueerd worden ter vervanging van bestaande bebouwing,
- 5e.** in een stads- of dorpsvernieuwingsplan worden opgenomen,
- 6e.** door de gekozen situering of bouwvorm een akoestisch doelmatige afschermdende functie gaan vervullen voor andere woningen - in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afschermdende functie wordt toegekend - of voor andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen, of
- 7e.** door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen.

In de onderhavige situatie zijn criterium 4, 5, 6 en 7 van toepassing.

Burgemeester en wethouders zullen alleen een hogere waarde dan 58 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vaststellen, indien naar hun oordeel voldoende verzekerd wordt, dat de verblijfsruimten, alsmede de tot de woning behorende buitenruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

In dit geval gaat het om de geluidgevoelige functie wonen die door wegverkeerslawaai in combinatie met de industrielawaai te hoog worden belast aan de voorgevels langs de Veenweg. Verblijfsruimten zijn zoveel mogelijk van de Veenweg af gesitueerd. De gemeente Deventer zegt hierover "Hier een acceptabel woon- en leefklimaat te creëren is een uitdaging waarin de akoestiek integraal meegenomen moet worden in de planvorming", waarvan hier sprake is.

Geconcludeerd wordt dat voor het realiseren van de woningen in het plangebied hogere grenswaarden verleend kunnen worden.

In elk geval moeten de nieuwe woningen voldoen aan de grenswaarde voor het binnenniveau zoals bepaald in het Bouwbesluit 2012. Deze grenswaarde bedraagt 33 dB. Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning toont de ontwikkelaar aan dat het binnenniveau voldoet aan deze grenswaarde. Aangezien normale gevels ca 20 dB aan gevelwering bevatten, zal voor 11 dB aan extra gevelwering benodigd zijn.

Hogere grenswaarden vanwege de geluidsbelasting van het wegverkeer op de Veenweg kunnen verleend worden tot 58 dB op de westgevels van de nieuw beoogde bebouwing aan de Veenweg en één zijgevel van die nieuw beoogde bebouwing op de hoek van de Veenweg en Weseperstraat.

#### **4 Zienswijzen**

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft samen met het ontwerp Chw bestemmingsplan Weseperstraat 7 ter inzage gelegen van xxxx tot en met yyyy. Tijdens deze termijn is wel/geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit, in de vorm van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Verwezen wordt naar de samenvatting en reactie in Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Weseperstraat 7 (zienswijze x). PM al dan niet verwerpen zienswijze.

#### **5 Conclusie**

De hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld. Na vaststelling worden deze ingeschreven bij het kadaster. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de betreffende gevels moet worden voorzien in voldoende gevelisolatie om de maximale binnenwaarde voor geluid in de woning van 33 dB niet te overschrijden.

Link naar het ontwerp Chw bestemmingsplan

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw009-OW01>

Z2023-00007925  
ons kenmerk

7797739  
uw kenmerk

datum

R. van Dieren  
contactpersoon

Ontwerpbesluit  
onderwerp

Geachte heer Hartelman,

U heeft op 17 mei 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 14 eengezinswoningen op de percelen aan de Veenweg 67 7416BC Deventer (kadastrale aanduiding Deventer, sectie B, nr. 15419, 15667, 15668 en 15420). In deze brief leest u onze beslissing.

### **U ontvangt van ons het ontwerpbesluit**

Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit. U ontvangt dit ontwerpbesluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

### **U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken**

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen wordt vanaf 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze.

### **Voor 25 januari 2024 kunt u maar ook anderen een zienswijze indienen**

U en anderen hebben de mogelijkheid om hun mening te geven. Een zienswijze moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, postbus 5000, 7400 GC Deventer. Een zienswijze indienen kan ook digitaal via [www.deventer.nl/zienswijze](http://www.deventer.nl/zienswijze). Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00007925 noemen?

### **Heeft u vragen?**

Neem dan contact op met Renske van Dieren, telefoonnummer 14 0570. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00007925 noemen?

Voor vragen over de uitvoering van het project kunt u contact opnemen met de toezichthouder René de Groot, telefoonnummer 14 0570. Meld dan het zaaknummer Z2023-00005566.

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders van Deventer,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a series of horizontal strokes.

C. Dingemanse  
teammanager Ondernemen & Vergunningen

Ook verstuurd aan: MorgenWonen B.V., de heer M.J.H. Vetketel ([mvetketel@volkerwessels.com](mailto:mvetketel@volkerwessels.com))

## BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z2023-00007925 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

### 1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	In gebruik nemen openbare grond	Gaat u de openbare grond gaat gebruiken voor bijvoorbeeld het gebruik van containers of steigers of het plaatsen van een bouwkraan op de openbare weg. Doe dan eerst een melding ingebruikname openbare grond. U hoort van ons of u de grond mag gebruiken en onder welke voorwaarden. Kijk voor meer informatie op <a href="http://www.deventer.nl/gemeentegrond">www.deventer.nl/gemeentegrond</a> .
5.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de bureu. Dit mag u wel doen als u hierover met uw bureu afspraken hebt gemaakt.
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
8.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbeidrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het slooafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
9.	Mechanische graafwerkzaamheden	Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via <a href="http://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding">www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding</a> .  Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.

### 2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: de heer R. de Groot - E-mail: <a href="mailto:gemeente@deventer.nl">gemeente@deventer.nl</a>

- Telefoon: 14 0570
- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00005566.

2. Uitzetten
- Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van:
- de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein
  - het straatpeil
  - het bouwpeil.
- Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.
3. Meldingen
- Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden):
- Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit)
  - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)

### 3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toezichthouder: de heer R. de Groot</li> <li>- E-mail: <a href="mailto:gemeente@deventer.nl">gemeente@deventer.nl</a></li> <li>- Telefoon: 14 0570</li> <li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00005566.</li> </ul>
2.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
3.	Veiligheidsplan voor het bouwen	<p>Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd.</p> <p>In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden</li> <li>- fasen van de bouwwerkzaamheden</li> <li>- start van de bouwwerkzaamheden</li> <li>- eventueel overlast voor omwonenden</li> <li>- welke veiligheidsvoorzieningen u neemt</li> <li>- hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden</li> </ul> <p>U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.</p>

### 4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toezichthouder: de heer R. de Groot</li> <li>- E-mail: <a href="mailto:gemeente@deventer.nl">gemeente@deventer.nl</a></li> <li>- Telefoon: 14 0570</li> <li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00005566.</li> </ul>



2. **Detaillering van de bouwconstructie** 21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).
3. **Constructiegegevens** Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de volgende gegevens ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren:
- Sonderingsrapport en bijbehorend funderingsadvies;
  - Definitieve berekeningen en tekeningen van het palenplan;
  - Definitieve berekeningen en tekeningen van het funderingsplan incl. wapening;
  - Definitieve berekeningen en tekeningen van de vloeren en dakconstructies;
  - Definitieve berekeningen en tekeningen van de (prefab) gewapende betonconstructies, inclusief ankerplan.

U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven.

Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

## 5. Archeologie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Melden start graafwerkzaamheden	De startdatum van de graafwerkzaamheden dient minimaal 4 weken van te voren te worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog, dhr. B. Vermeulen, via telefoonnummer: 0570 694247 / 06 5051897912, of email: <a href="mailto:b.vermeulen@deventer.nl">b.vermeulen@deventer.nl</a>

## 6. Riolering

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	HWA-leiding voorzijde woningen	De HWA-leidingen aan de voorzijde mogen niet rechtstreeks op de overstort worden aangesloten, maar moeten eerst naar de berging.

## 7. Bodem

Nr.	Deel	Uitvoering
-----	------	------------

1. Start bouwwerkzaamheden De bouwwerkzaamheden mogen pas starten op het moment dat is ingestemd met de resultaten van de uit te voeren sanering van de aangetoonde verontreinigingen (zware metalen in boven- en ondergrond en stortgat).

## **BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN**

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

### **Uw aanvraag is compleet**

Op 29 juni 2023 hebben wij u tot en met 3 augustus 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 11 september 2023 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

### **Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld**

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

### **De coördinatie regeling uit de Wet ruimtelijke ordening is van toepassing**

Ten behoeve van de bouw van de 14 woningen is het ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17" opgesteld. Op 26 januari 2022 heeft de gemeenteraad het coördinatiebesluit Veenweg Bouwbasic genomen. U heeft gevraagd van de coördinatie regeling van afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening gebruik te maken.

### **Voor de aanvraag omgevingsvergunning geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure**

Op grond van artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van de besluiten afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Door het toepassen van de coördinatie regeling wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

### **De omgevingsvergunning moet getoetst worden aan het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan "Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17".**

De aanvraag omgevingsvergunning wordt vanwege het coördinatiebesluit niet getoetst aan het op dit moment geldende bestemmingsplan. Door toepassing van de coördinatie regeling is een afwijking van het vigerende bestemmingsplan niet nodig.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 tot en met 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen**

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 tot en met 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet.

### **Voor de omgevingsvergunning activiteit bouw geldt een uitgestelde inwerkingtreding**

Dit heeft te maken met de verontreiniging in de grond. U leest hierover meer in bijlage 3.

### **U ontvangt van ons het ontwerpbesluit**

Het ontwerpbesluit nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

### **Uw ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteit**

- Het bouwen van een bouwwerk

**Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen
- Artikel 3.30 e.v. Wro, coördinatieregeling

## **BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT**

### **Het bouwen van een bouwwerk**

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

#### **Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan "Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17"'**

Uw project voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan.

#### **Uw project voldoet aan de welstandseisen**

Dit is vastgesteld namens de Planadviesraad door de welstandscoördinator op 31 oktober 2023.

#### **Uw project voldoet aan het Bouwbesluit**

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit. Uit een oogpunt van constructieve veiligheid zijn voorschriften aan de vergunning verbonden.

#### **Uw project voldoet niet aan de gemeentelijke regels over bodem**

Het project is getoetst aan de regels over bodem in de gemeentelijke verordening. Het voldoet niet, omdat uit het bodemonderzoek blijkt dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige verontreiniging met koper, zink en/of PAK. De verontreiniging is heterogeen verdeeld en bevindt zich op perceel 15420 in de bovengrond en op percelen 15419, 15667 en 15668 in de ondergrond. De exacte omvang van de verontreiniging is niet bekend maar op basis van de resultaten is meer dan 25 m<sup>3</sup> grond sterk verontreinigd. Dit betekent dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Daarnaast bevindt zich in de noordoosthoek van de locatie nog een stortgat met asbesthoudend materiaal. De locatie is op dit moment niet geschikt voor de beoogde functie.

Voor de omgevingsvergunning activiteit bouw geldt daarom een uitgestelde inwerkingtreding. De vergunning treedt in werking op het moment dat is ingestemd met een saneringsplan of BUS-melding voor de verwijdering van de aangetoonde sterke verontreiniging. De omgevingsdienst heeft op 27 september 2023 voor de locatie een BUS-melding ontvangen (zaak Z2023-00009984).

#### **Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)**

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

#### **Conclusie**

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

#### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren

- Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan "Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17", bestemming Wonen
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer).
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat aan dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

## BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z2023-00007925 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

<b>Nr.</b>	<b>Ontvangstdatum</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Document nr.</b>
1.	17 mei 2023	Aanvraag omgevingsvergunning bouw Veenweg 14 Deventer (Publiceerbaar)	D2023-00116285
2.	14 juni 2023	Aanvraagformulier wijziging bestemmingsplan Veenweg	D2023-00116286
3.	19 oktober 2023	(Nagekomen 19-10-2023) Tekening DO-00-Q Situatie	D2023-00155794
4.	19 oktober 2023	(Nagekomen 19-10-2023) Tekening DO-01-I Blok 1 Gevels, plattegronden, doorsnede	D2023-00155795
5.	19 oktober 2023	(Nagekomen 19-10-2023) Tekening DO-02-G Blok 2 Gevels, plattegronden, doorsnede	D2023-00155796
6.	19 oktober 2023	(Nagekomen 19-10-2023) Tekening DO-03-H Blok 3 Gevels, plattegronden, doorsnede	D2023-00155797
7.	17 mei 2023	Principe_Details_MW2.0.pdf	D2023-00116257
8.	17 mei 2023	Stedenbouwkundig kader (incl. parkeren)	D2023-00116252
9.	11 september 2023	(Nagekomen 11-09-2023) Natuurinclusieve maatregelen	D2023-00135973
10.	17 mei 2023	Installatietekeningen_5400-5700.pdf	D2023-00116259
11.	17 mei 2023	Tekeningen_Details_dakelementen_AdB.pdf	D2023-00116260
12.	17 mei 2023	Cascotekeningen_TWZD-R-101.pdf	D2023-00116281
13.	17 mei 2023	Cascotekeningen_EWPD3-L-101.pdf	D2023-00116297
14.	17 mei 2023	Cascotekeningen_EWPD3-R-101.pdf	D2023-00116298
15.	17 mei 2023	Cascotekeningen_EWZD-L-101.pdf	D2023-00116299
16.	17 mei 2023	Cascotekeningen_EWZD-R-101.pdf	D2023-00116300

17.	17 mei 2023	Cascotekeningen_TWPD3-L-101.pdf	D2023-00116304
18.	17 mei 2023	Cascotekeningen_TWPD3-R-101.pdf	D2023-00116305
19.	17 mei 2023	Cascotekeningen_TWZD-L-101.pdf	D2023-00116306
20.	17 mei 2023	Statische_berekening_dakelementen_AdB.pdf	D2023-00116253
21.	17 mei 2023	Statische_berekening_casco_5700_AdB.pdf	D2023-00116254
22.	17 mei 2023	Statische_berekening_casco_3LP_AdB.pdf	D2023-00116255
23.	17 mei 2023	Voorstel_VVS_definitief_HEK_MorgenWonen-3-0_5700_2019-10-02.pdf	D2023-00116277
24.	5 oktober 2023	(Nagekomen 5-10-2023) Tekening FR-01 Fundatie & Riolering wjz._A.	D2023-00148977
25.	19 juli 2023	(Nagekomen 19-07-2023) Infiltratieberekening_Deventer_Veenweg	D2023-00116303
26.	17 mei 2023	Rapport_AdB_RAP_0001_v0.1_MorgenWonen_Deventer.pdf	D2023-00116256
27.	5 oktober 2023	(Nagekomen 05-10-2023) Buitenunit_berekening_MorgenWonen_5700_p lat_dak	D2023-00148974
28.	5 oktober 2023	(Nagekomen 05-10-2023) Buitenunit_berekening_MorgenWonen_5700_z adeldak	D2023-00148975
29.	10 oktober 2023	(Nagekomen 10-10-2023) AERIUS-calculatie Deventer Veenweg projectnummer 230335 v1.0	D2023-00151189
30.	1 augustus 2023	15838-01-ivs-proefbrand -01 FIREX, Bijlage bij (nagekomen 1-8-2023) Reactie op vragen bouwbesluit	D2023-00120622
31.	17 mei 2023	Checklist veilig onderhoud	D2023-00116280
32.	19 juni 2023	bodemadvies bestemmingsplanwijziging Bouwbasic - Veenweg-Wesepersstraat - Deventer	D2023-00142532
33.	14 augustus 2023	(nagekomen 14 augustus 2023) Verkennend	D2023-00129516



bodemonderzoek

- |     |                  |   |                |
|-----|------------------|---|----------------|
| 34. | 24 augustus 2023 | (nagekomen 24 augustus 2023) Advies geluid warmtepompen   | D2023-00129518 |
| 35. | 2 oktober 2023   | (nagekomen 2-10-2023) beoordeling verkennend bodemonderzoek Bouwbasic - Veenweg 67 -Wesepersstraat 15- Deventer | D2023-00153043 |

## ONTWERP RAADSBSLUIT

**Onderwerp** Vaststelling Chw-bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17  
**Voorstelnummer** Pm  
**Raadstafel d.d.** Pm  
**Raadsvergadering** Pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,  
nummer 2023-272

### BESLUIT

	het Crisis- en herstelwet-bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 vast te stellen;
	In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 3.4 van de toelichting van het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 als toetsingskader voor welstand.
	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is.
	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan '.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-  
De raad voornoemd,  
de griffier, de voorzitter,

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling Chw-bestemmingsplan Veenweg 67 – Weseperstraat 15 en 17

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:**

[xxxxxx]

**Team:**

PRO

**Portef.houder:**

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

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het Chw-bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 vast te stellen;
-	In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 3.4 van de toelichting van het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 als toetsingskader voor welstand;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is;
-	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen, te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het Chw-bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17.

### Kern van het raadsvoorstel

In de wijk Voorstad Oost, ligt het zogenaamde 'Karweikwadrant'. Dit gebied is ingesloten door de Veenweg en de Weseperstraat en bevat nog een groot deel aan voormalige bedrijfsgebouwen. Het Karweikwadrant bestaat uit drie deelgebieden:

1. Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek, wordt herontwikkeld)
2. Bouwbasic (noordelijke deel, voorliggend initiatief)
3. Oude Karweilocatie (zuidelijke deel, bestemmingsplan onherroepelijk)

Door een verminderde vraag naar bedrijventerrein en -bebouwing is sprake van leegstand met de mogelijk negatieve ruimtelijke effecten van dien.

Op de hoek van de Veenweg 67 en Weseperstraat 15 en 17 in Deventer is sloop van de bestaande bebouwing en herontwikkeling met 14 nieuwe woningen voorzien, waarvan 5 in het middeldure huursegment. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad en wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd. Het vigerende bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, deel B staat deze ontwikkeling niet toe.

Om deze ontwikkeling toe te kunnen staan, is het nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen en is het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 opgesteld. De daarbij benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Uit de onderzoeken komt naar voren dat voor deze ontwikkeling geen mer(beoordelings)procedure nodig is. Het hinderaspect geluid maakte het nodig om een hogere grenswaarde vast te stellen. Derhalve zijn een besluit op de Aanmeldnotitie mer(beoordeling) en besluit hogere grenswaarde genomen.

Voorts is er in overleg met de PAR voor gekozen om geen zelfstandig Beeldkwaliteitsplan op te stellen, maar om een beeldkwaliteitparagraaf op te nemen in de bestemmingsplantoelichting. Na vaststelling is deze mede kaderstellend op het gebied van welstand bij de herontwikkeling van dit gebied.

Initiatiefnemer RW Deventer B.V. heeft de gemeenteraad verzocht om voor de benodigde besluiten en vergunningen een Coördinatiebesluit te nemen. De raad heeft dat besluit op 26 januari 2022 genomen.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

Het ontwerp Chw bestemmingsplan, inclusief paragraaf over beeldkwaliteit en de ontwerpbesluiten hebben met bijbehorende documenten 6 weken ter inzage gelegen van PM tot PM en zijn voor reactie voorgelegd aan overleginstanties. In deze periode zijn wel/geen zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en van beantwoording voorzien in een separate Reactienota zienswijzen. De zienswijzen vormen wel/geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de bouw van 14 nieuwe woningen, met als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig leef-, woon-, en verblijfsmilieu.

### Kader

#### Algemeen:

- Wet ruimtelijke ordening, Woningwet, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, Wet geluidhinder, Besluit MER, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 27 november 2019 en 19 april 2023;
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019;
- Woonvisie, vastgesteld door raad op 7 februari 2018;

#### Specifiek:

- Coördinatiebesluit genomen door de raad op 26 januari 2022;
- Anterieure overeenkomst met RW Deventer B.V. vastgesteld door college op 3 juni 2021;
- Nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling, vastgesteld door college op 24 november 2020;
- Intentieovereenkomst met RW Deventer B.V. vastgesteld door college op 13 november 2018, inclusief toelichtende raadsmedeling;
- Visie Voorstad-Oost, vastgesteld door raad op 18 november 2009;

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Met het vaststellen van dit Crisis- en herstelwet bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de locatie Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 mogelijk, waaronder de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van 14 woningen. Dit betekent dat kan worden voorzien in een dringende behoefte, waarbij op een binnenstedelijke locatie een woonmilieu ontstaat met een verbeterde omgevingskwaliteit en duurzaamheidsambitie.

In het bestemmingsplan is geregeld hoe de grond of een gebouw mag worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. In het kader van zorgvuldige voorbereiding zijn voor het bestemmingsplan de benodigde onderzoeken uitgevoerd, die zijn opgenomen als bijlagen bij de bestemmingsplantoelichting.

#### Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan (en het besluit hogere grenswaarden en het besluit op de Aanmeldnotitie besluit mer) zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

#### Besluitpunt 2: Vaststellen uitgangspunten beeldkwaliteit

Met het vaststellen van de uitgangspunten voor beeldkwaliteit, zoals opgenomen in de toelichting van het Chw bestemmingsplan paragraaf 3.4, wordt regie gevoerd op de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling in het plangebied.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

Op 28 oktober 2020 hebben wij een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. De Nota van Uitgangspunten geeft een beeld van de stedenbouwkundige invulling en het mogelijke programma op hoofdlijnen. Na vaststelling van **paragraaf 3.4 van de bestemmingsplantoelichting** over beeldkwaliteit komen die uitgangspunten voor beeldkwaliteit mede kaderstellend te gelden op het gebied van welstandseisen als bedoeld in de Woningwet.

### *Zienswijzen*

Tegen het ontwerp beeldkwaliteitplan zijn – pm – zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot -pm-.

### Besluitpunt 3: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Voor de ontwikkeling van het plangebied en de daarmee gepaard gaande kosten zijn afspraken schriftelijk vastgelegd met initiatiefnemer RW Deventer B.V. Bovendien worden leges in rekening gebracht.

### Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

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

### **Ketenpartners/ participatie**

De provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het (ontwerp)bestemmingsplan. Ook de Omgevingsdienst IJsselland en de Veiligheidsregio IJsselland hebben geadviseerd op het plan en deze opmerkingen zijn verwerkt. In het voortraject zijn de plannen door de initiatiefnemers gepresenteerd aan omwonenden. De plannen zijn positief ontvangen.

### **Financiële consequenties**

#### Geen exploitatieplan

Aan de nu voorliggende besluiten zijn geen financiële consequenties verbonden. Voor de planprocedure worden de kosten gedekt door initiatiefnemer. De daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied is voor rekening van initiatiefnemer.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

- publiceren van het vastgestelde Chw bestemmingsplan met bijbehorende stukken, waaronder de paragraaf in de bestemmingsplantoelichting over beeldkwaliteit;
- het vastgestelde Chw bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het Chw bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd. Vanwege het op 26 januari 2023 genomen coördinatiebesluit ex afdeling 3.6.1. Wro geldt dit gelijktijdig ook voor de andere besluiten en vergunningverlening ineens.

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

J.P. Wassens

R. König

### Bijlagen

1. Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 (toelichting, regels, verbeelding)
2. Beeldkwaliteitplan (paragraaf 3.4 uit de toelichting van het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 en Weseperstraat 15 en 17)
3. besluit op de Aanmeldnotitie mer
4. besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai Veenweg 67 en Weseperstraat 15 en 17.