

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Besluitvorming ter afronding van fase 1 - herontwikkeling noordzone bedrijventerrein Bergweide IV in Deventer. Onderdeel van Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (TBBT).

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 23-04-2024
Notanummer	: 2024-180
Datum	: 23-04-2024
Programma	: 10a - Economie en internationaal beleid
Portefeuillehouder	: Wethouder Van Essen,
Bijlage(n)	: Investeringsvoorstel Bergweide IV Noord d.d. 21-3-24.pdf, Nota van uitgangspunten Bergweide IV noord 2apr2024.pdf, Persbericht Meer groen op Bergweide.docx, Wensbeeld Bergweide IV Noord maart 24 v4.0.pdf

### Parafering

15-04-2024: Programmamanager Economie en Internationaal beleid  
17-04-2024: Wethouder

### Agendering

- \* 17-04-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- \* 18-04-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

23-04-2024

B & W d.d.: 23-04-2024

### Besluit

1. In te stemmen met het opstarten van fase 2 van herontwikkeling noordzone bedrijventerrein Bergweide IV in Deventer samen met de vier initiatiefnemers en het DEP zoals vastgelegd in de intentieovereenkomst
2. In te stemmen met het verder uitwerken van het Wensbeeld Bergweide Noord maart 2024 versie 4.0 en het investeringsvoorstel versie 21 maart 2024 van de initiatiefnemers
3. De nota van uitgangspunten (versie 2 april 2024) vast te stellen
4. De raadsmededeling vast te stellen en samen met het wensbeeld aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

Meer groen en minder verharding, het delen van parkeerplaatsen en lunchplekken, investeringen in het verduurzamen van de gebouwen, meer reuring in het gebied en ruimte om elkaar te ontmoeten en te bewegen. Dat is de kern van het wensbeeld voor Bergweide IV noord, opgesteld door vier initiatiefnemers uit het gebied.

### Achtergrond

In het voorjaar van 2021 heeft de raad de uitvoeringsagenda Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (TBBT) vastgesteld en de eerste tranche van 1 miljoen euro

beschikbaar gesteld. De raad heeft in februari 2022 de tweede tranche van 1 miljoen beschikbaar gesteld voor de herstructurering (project uitvoeringsagenda thema: Ruimte voor ondernemen) van de Deventer bedrijventerreinen. De uitvoeringsagenda Toekomstbestendige Bedrijventerreinen kent 18 projecten, verdeeld over 4 verschillende thema's (Ruimte voor ondernemen, Mobiliteit, Leefbaarheid en Klimaat). Dit voorstel heeft betrekking op 1 van deze 18 projecten binnen het thema Ruimte voor ondernemen: "herontwikkeling noordzone bedrijventerrein Bergweide IV in Deventer". Voor deze herontwikkeling heeft B&W op 14 februari 2023 een intentieovereenkomst ondertekend. In deze overeenkomst is afgesproken samen met vijf initiatiefnemers en het Deventer Economisch Perspectief (DEP) het vastgoed en de omgeving te verbeteren in Bergweide IV noord. Uitgangspunt is dat de bedrijven aan kop gaan.

De planvorming van deze herontwikkeling Bergweide IV noord is in drie fasen opgedeeld. In fase 1 en 2 worden de plannen en investeringen steeds verder geconcretiseerd. Deze 2 fasen worden beide afgesloten met een go/ no go besluit van zowel het college als de initiatiefnemers. Fase 3 betreft de uitvoering.

Waar staan we nu?

Het afgelopen jaar is gewerkt aan fase 1. Vier initiatiefnemers hebben, onder begeleiding van het DEP, een gezamenlijk wensbeeld en een investeringsvoorstel voor het gebied opgesteld. Op basis van deze plannen is door de gemeente een nota van uitgangspunten opgesteld. Deze drie documenten zijn toegevoegd aan dit voorstel. Wegens onzekerheid over eigen bedrijfsplannen, heeft de vijfde initiatiefnemer vanuit de intentieovereenkomst, niet meegedaan met het ontwikkelen van het wensbeeld.

De vier initiatiefnemers zijn bereid te starten met fase 2. Ze leggen gezamenlijk geld in om een parkeeronderzoek uit te voeren en een inrichtingsplan op te stellen dat voldoet aan de nota van uitgangspunten. In fase 2 worden ook afspraken gemaakt over de uitvoering en het beheer en onderhoud van het gebied.

Het DEP heeft aangegeven ook in fase 2 de rol van aanjager en initiatiefnemer bij de totstandkoming van de producten, zoals vermeld in de intentieovereenkomst, uit te voeren.

In dit voorstel wordt B&W gevraagd akkoord te geven om te starten met fase 2 en de nota van uitgangspunten vast te stellen.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Bergweide IV Noord bevindt zich aan het einde van de levenscyclus, waarbij het bedrijfstvastgoed en de kwaliteit van de omgeving niet meer voldoen aan de huidige marktvraag. Tekenend zijn de leegstaande gebouwen en de stenige omgeving. De initiatiefnemers gaan het bedrijventerrein meer toekomstbestendig maken door te werken aan de volgende vier thema's:

1. Mengen, door meer reuring in het gebied te krijgen. Dit kan gerealiseerd worden door een verblijf voor EU-werkers toe te voegen aan het gebied.
2. Delen van o.a. parkeerplaatsen en lunchplekken.
3. Vergroenen door meer groen toe te voegen op plekken waar dat gewenst is. En het verduurzamen van gebouwen en het faciliteren van elektrisch laden.
4. Stimuleren van bewegen, door o.a. mogelijkheden voor pauzerecreatie, wandelen, fietsen en sporten in het gebied. En het toewerken naar efficiënte en duurzame mobiliteit, waaronder fiets.

Concreet betekent dit:

- \* gebouwen gaan van energielabels D,E,F naar energielabels A en B
- \* Meer groen in het gebied: van 13.500m<sup>2</sup> openbaar groen, naar circa 20.000m<sup>2</sup> openbaar groen.
- \* Minder verharding in het gebied: van 63.270m<sup>2</sup> verharde buitenruimte naar circa 54.000m<sup>2</sup> verharde buitenruimte
- \* Meer wandelpaden: van 140m<sup>2</sup> wandelpad, naar circa 600m<sup>2</sup> wandelpad
- \* Een groei naar 650 werkplekken
- \* Van ongeoorloofd parkeren en stallen in de Staverenstaat naar aanpakken op ongeoorloofd parkeren en stallen door o.a. handhaving en kleine maatregelen.

Om dit te realiseren wordt met vier initiatiefnemers het in fase 1 opgestelde wensbeeld vertaald in een inrichtingsplan en uitgewerkt investeringsplan voor Bergweide IV noord.

### **Kader**

- \* Intentieovereenkomst herontwikkeling noordzone bedrijventerrein bergweide IV in Deventer.
- \* Raadsbesluit uitvoeringsagenda TBBT en beschikbaar stellen 1ste tranche (2020-1934)
- \* Raadsbesluit stand van zaken uitvoeringsagenda TBBT en project herstructurering (2021 - 319)
- \* Raadsbesluit stand van zaken uitvoeringsagenda en beschikbaar stellen 2e tranche (2021-310)
- \* Visie toekomstbestendige Bedrijventerreinen Deventer 2030 (maart 2021, opgesteld door DEP, niet vastgesteld door B&W)
- \* B&W besluit Plan van aanpak herstructurering (2021-001632)
- \* Motie: aandachtspunten intentieovereenkomst TBBT (2022-02-16)
- \* Motie: bevorderen biodiversiteit op bedrijventerreinen (2022-02-16)
- \* Toezegging: intentieverklaring met bedrijven (januari 2022)
- \* Bestuursakkoord 2022 - 2026. Hierin is afgesproken dat we samen met DEP werken aan werklocaties van de toekomst en energy hubs.

### **Betrokken partijen en participatie**

In 2021 en 2022 zijn er verschillende bijeenkomsten geweest voor ondernemers en eigenaren over de toekomstbestendigheid van Bergweide IV noord. Uiteindelijk hebben vijf initiatiefnemers uitgesproken samen verder te willen werken aan een toekomstbestendige inrichting van het gebied en de intentieovereenkomst ondertekend. Deze ondernemers en investeerders vertegenwoordigen ruim de helft van het gebiedsoppervlak en werkgelegenheid in het gebied. Vier van deze initiatiefnemers hebben gezamenlijk een wensbeeld en investeringsvoorstel gemaakt.

De rolverdeling tussen initiatiefnemers, DEP en gemeente is vastgelegd in de intentieovereenkomst. De initiatiefnemers zijn leidend. Zij nemen in fase 1 en 2 het voortouw in het opstellen van de producten en uiteindelijk voor de investeringen in de kwaliteit, uitstraling en verduurzaming van het eigen vastgoed en de buitenruimte op eigen kavels.

Het DEP heeft in fase 1 en 2 een rol als aanjager en initiatiefnemer bij de totstandkoming van de producten.

De gemeente heeft in fase 1 en 2 een faciliterende, beoordelende en

kaderstellende rol. Daarbij behoudt de gemeente haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.

## **Toelichting op participatiebeleid**

### **Argumenten voor en tegen**

Argumenten voor:

- \* De uitvoering van het plan zorgt voor een impuls in het gebied. Uniek is de openstelling van het private gebied voor andere werknemers en passanten.
- \* De uitstraling van zowel de buitenruimte als de gebouwen verbetert, waardoor de leegstand afneemt. Dit betekent meer reuring in het gebied, wat ten goede komt aan de sociale veiligheid.
- \* Mee investeren door overheid en coördineren (rol DEP) zijn noodzakelijk om dit plan verder te krijgen. Initiatiefnemers zien de meerwaarde van het gezamenlijk optrekken om het gebied voor werknemers en werkgevers aantrekkelijker te maken, door het opknappen van de buitenruimte voor het gehele Bergweide IV noord.
- \* Door dit proces hebben de ondernemers elkaar leren kennen en zijn ze in gesprek met elkaar. Ze weten elkaar nu te vinden en zijn op zoek gegaan naar hun gezamenlijke belang.
- \* Initiatiefnemers hebben zichzelf ten doel gesteld het verhogen van de energielabels, het toevoegen van toegankelijk openbaar groen en de groei van werkplekken. De bijdrage vanuit de overheid stimuleert het behalen van deze doelstellingen.
- \* Op 16 februari 2022 heeft de raad de motie bevorderen van de biodiversiteit op bedrijventerreinen aangenomen. Het samenwerken aan de inrichting van het gebied geeft vergaande invulling aan deze motie. Zonder bijdrage van gemeente aan het gebied kunnen we als gemeente geen eisen stellen, maar slechts adviseren over biodiversiteit.
- \* De initiatiefnemers financieren zelf de producten in fase 2. Dit betekent dat de €200.000 euro vanuit de gemeente zoals afgesproken in de intentieovereenkomst slechts deels gebruikt hoeft te worden en de rest gereserveerd kan worden voor de uitvoering.
- \* De provincie Overijssel draagt ook met een subsidie bij aan dit project.

Argumenten tegen:

- \* De initiatiefnemers vragen een bijdrage van 1 miljoen euro van de overheid (gemeente en provincie). Dit geld zal mede geïnvesteerd worden op privaat terrein. Dit wijkt af van de intentieovereenkomst, waarin staat dat de initiatiefnemers bereid zijn om mee te investeren in de publieke ruimte. Echter de investeringen van de overheid op privaat terrein dragen bij aan het brede maatschappelijk belang. De gemeente verlangt daarbij in de nota van uitgangspunten openstelling van de private buitenruimte.
- \* We hebben de afgelopen jaren een verschuiving gezien van herstructurering naar revitalisering. Waar aanvankelijk werd gesproken over het herontwikkelen van enkele panden in het gebied en een nieuwe ontsluitingsweg over het terrein, is het wensbeeld uiteindelijk minder ambitieus geworden. Dit werd mede veroorzaakt door de hoge rentestanden en ondernemers die andere plannen hadden met hun pand.

### **Financiële consequenties en dekking**

De dekking voor de gevraagde bijdrage voor fase 2 en de uitvoering van het toekomstplan komt uit programma 10a Economie en Internationaal beleid: TBBT 2de tranche (besluit 2021-310). De gevraagde bijdrage is als volgt:

\* Fase 2: €31.000 voor interne uren gemeentelijke projectleider en inhoudelijke expertise waarmee de gemeente haar beoordelende en kaderstellende rol kan vervullen.

\* Fase 3: De initiatiefnemers verwachten dat de uitvoering van de buitenruimte €1.150.000 gaat kosten. De initiatiefnemers nemen hiervan €150.000 voor hun rekening, vanuit PM10a is er maximaal €500.000 beschikbaar voor de uitvoering van het toekomstplan en er is €500.000 euro beschikbaar voor de uitvoering van het plan vanuit een subsidieregeling van de provincie Overijssel "Versnelling toekomstbestendige werklocaties".

De precieze omvang van de bijdrage wordt door de initiatiefnemers uitgewerkt in fase 2 waarin zij het investeringsplan verder uitwerken op basis van het op te stellen inrichtingsplan. De bijdrage van de gemeente wordt pas beschikbaar gesteld bij de uitvoering als:

1. de initiatiefnemers en gemeente besluiten te starten met fase 3 op basis van het op te stellen inrichtingsplan in fase 2;
2. de initiatiefnemers kunnen aantonen dat er ook actie is uitgevoerd op de andere toezeggingen (o.a. verlagen energielabels, gezamenlijk werken aan energy hub, uitvoering mobiliteitsscans etc)

De grootste opgave is het opknappen en verduurzamen van de gebouwen. Hierin investeren de initiatiefnemers de komende jaren €2.855.000 euro (verduurzamen) plus €5.800.000 (verbouwen/ upgraden panden). Gemeente doet geen bijdrage hieraan.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Besluit is openbaar. Inclusief persbericht, zie bijgevoegd en afgestemd met initiatiefnemers en DEP.

### **Aanpak en uitvoering**

Na een positief besluit gaan de initiatiefnemers:

1. inrichtingsplan opstellen (buitenruimte en Staverenstraat);
2. mobiliteitsscans laten uitvoeren;
3. parkeeronderzoek uitvoeren (vraag en aanbod inzichtelijke maken);
4. investeringsplan opstellen.

De gemeente adviseert en beoordeelt de plannen op basis van de nota van uitgangspunten. Ze heeft daarbij een faciliterende en kaderstellende rol.

Fase 2 eindigt met een go/no go besluit vanuit zowel het college als de initiatiefnemers om de uitvoering op te starten.

Parallel blijven de initiatiefnemers werken aan het verduurzamen en upgraden/ verbouwen van hun vastgoed.

Een van de vier initiatiefnemers is eigenaar van het pand aan de Hanzeweg 60. Hiervoor loopt een parallel traject om een planologisch afwijkende invulling te geven aan het pand. De inrichting van de buitenruimte van dit pand is onderdeel van het totale inrichtingsplan.



## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Besluitvorming ter afronding van fase 1 - herontwikkeling noordzone bedrijventerrein Bergweide IV in Deventer. Onderdeel van Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (TBBT).		
<b>Nummer</b>	2024-180	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Van Essen,
<b>Team</b>	DEV-PRO-EL	<b>Datum</b>	23-04-2024

### Inleiding

Meer groen en minder verharding, het delen van parkeerplaatsen en lunchplekken, investeringen in het verduurzamen van de gebouwen, meer reuring in het gebied en ruimte om elkaar te ontmoeten en te bewegen. Dat is de kern van het wensbeeld voor Bergweide IV noord, opgesteld door vier initiatiefnemers uit het gebied.

### Achtergrond

In het voorjaar van 2021 heeft uw raad de uitvoeringsagenda Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (TBBT) vastgesteld en de eerste tranche van 1 miljoen euro beschikbaar gesteld. Uw raad heeft in februari 2022 de tweede tranche van 1 miljoen beschikbaar gesteld voor de herstructurering (project uitvoeringsagenda thema: Ruimte voor ondernemen) van de Deventer bedrijventerreinen. De uitvoeringsagenda Toekomstbestendige Bedrijventerreinen kent 18 projecten, verdeeld over 4 verschillende thema's (Ruimte voor ondernemen, Mobiliteit, Leefbaarheid en Klimaat). Met deze raadsmededeling informeert het college u over de stand van zaken van 1 van deze 18 projecten binnen het thema Ruimte voor ondernemen: "herontwikkeling noordzone bedrijventerrein Bergweide IV in Deventer". Voor deze herontwikkeling heeft B&W op 14 februari 2023 een intentieovereenkomst ondertekend. In deze overeenkomst is afgesproken samen met vijf initiatiefnemers en het Deventer Economisch Perspectief (DEP) het vastgoed en de omgeving te verbeteren in Bergweide IV noord. Uitgangspunt is dat de bedrijven aan kop gaan.

De planvorming voor Bergweide IV noord is in drie fasen opgedeeld. In fase 1 en 2 worden de plannen en investeringen steeds verder geconcretiseerd. Deze 2 fasen worden beide afgesloten met een go/ no go besluit van zowel het college als de initiatiefnemers. Fase 3 betreft de uitvoering.

Middels deze raadsmededeling informeert B&W u over het starten van fase 2.

### Kader

- \* Intentieovereenkomst herontwikkeling noordzone bedrijventerrein bergweide IV in Deventer.
- \* Raadsbesluit uitvoeringsagenda TBBT en beschikbaar stellen 1ste tranche (2020-1934)
- \* Raadsbesluit stand van zaken uitvoeringsagenda TBBT en project herstructurering (2021 - 319)
- \* Raadsbesluit stand van zaken uitvoeringsagenda en beschikbaar stellen 2<sup>e</sup> tranche (2021-310)
- \* Visie toekomstbestendige Bedrijventerreinen Deventer 2030 (maart 2021, opgesteld door DEP, niet vastgesteld door B&W)
- \* B&W besluit Plan van aanpak herstructurering (2021-001632)
- \* Motie: aandachtspunten intentieovereenkomst TBBT (2022-02-16)
- \* Motie: bevorderen biodiversiteit op bedrijventerreinen (2022-02-16)

\* Toezegging: intentieverklaring met bedrijven (januari 2022)

\* Bestuursakkoord 2022 - 2026. Hierin is afgesproken dat we samen met DEP werken aan werklocaties van de toekomst en energy hubs.

### **Kern van de boodschap**

Bergweide IV Noord bevindt zich aan het einde van de levenscyclus, waarbij het bedrijfsvastgoed en de kwaliteit van de omgeving niet meer voldoen aan de huidige marktvraag. Tekenend zijn de leegstaande gebouwen en de stenige omgeving. Het afgelopen jaar hebben de initiatiefnemers (ondernemers en investeerders), onder begeleiding van het DEP, een gezamenlijk wensbeeld en een investeringsvoorstel voor het gebied opgesteld (fase 1). De initiatiefnemers gaan het bedrijventerrein meer toekomstbestendig maken door te werken aan de volgende vier thema's:

1. Mengen, door meer reuring in het gebied te krijgen. Dit kan gerealiseerd worden door een verblijf voor EU-werkers toe te voegen aan het gebied.
2. Delen van o.a. parkeerplaatsen en lunchplekken.
3. Vergroenen door meer groen toe te voegen op plekken waar dat gewenst is. En het verduurzamen van gebouwen en het faciliteren van elektrisch laden.
4. Stimuleren van bewegen, door o.a. mogelijkheden voor pauzerecreatie, wandelen, fietsen en sporten in het gebied. En het toewerken naar efficiënte en duurzame mobiliteit, waaronder fiets.

Concreet betekent dit:

- \* gebouwen gaan van energielabels D,E,F naar energielabels A en B
- \* Meer groen in het gebied: van 13.500m<sup>2</sup> openbaar groen, naar circa 20.000m<sup>2</sup> openbaar groen.
- \* Minder verharding in het gebied: van 63.270m<sup>2</sup> verharde buitenruimte naar circa 54.000m<sup>2</sup> verharde buitenruimte
- \* Meer wandelpaden: van 140m<sup>2</sup> wandelpad, naar circa 600m<sup>2</sup> wandelpad
- \* Een groei naar 650 werkplekken
- \* Van ongeoorloofd parkeren en stallen in de Staverenstaat naar aanpakken op ongeoorloofd parkeren en stallen door o.a. handhaving en kleine maatregelen.

Vier initiatiefnemers zijn bereid te starten met fase 2. Ze leggen gezamenlijk geld in om een inrichtingsplan op te stellen en een parkeeronderzoek uit te voeren. In fase 2 worden ook afspraken gemaakt over de uitvoering en het beheer en onderhoud van het gebied.

### **Nadere toelichting**

Motie biodiversiteit

Op 16 februari 2022 heeft de raad de motie bevorderen van de biodiversiteit op bedrijventerreinen aangenomen. Het samenwerken aan de inrichting van het gebied geeft vergaande invulling aan deze motie. Met de bijdrage van gemeente aan het gebied kunnen we als gemeente eisen stellen aan de inrichting met als doel de biodiversiteit te bevorderen. De gemeente heeft een nota van uitgangspunten opgesteld voor het gebied, waarin o.a. uitgangspunten voor het groenplan zijn meegegeven. Daarnaast omschrijft deze nota o.a. de uitgangspunten voor een koelteplek, de openstelling van de buitenruimte, natuur inclusief bouwen,



parkeren en ontsluiting en participatie.

#### Financiën

De grootste opgave is het opknappen en verduurzamen van de gebouwen. Hierin investeren de initiatiefnemers de komende jaren €2.855.000 euro (verduurzamen) plus €5.800.000 (verbouwen/ upgraden panden). De initiatiefnemers verwachten dat de uitvoering van de buitenruimte €1.150.000 gaat kosten. De initiatiefnemers nemen hiervan €150.000 voor hun rekening. Vanuit programma 10a Economie en Internationaal beleid is er maximaal €500.000 beschikbaar voor de uitvoering van het toekomstplan en is er €500.000 euro beschikbaar voor de uitvoering van het plan vanuit een subsidieregeling van de provincie Overijssel "Versnelling toekomstbestendige werklocaties". Daarnaast is er vanuit programma 10a Economie en Internationaal Beleid budget beschikbaar voor interne uren gemeentelijke projectleider en inhoudelijke expertise waarmee de gemeente haar beoordelende en kaderstellende rol kan vervullen.

#### Vervolg

De initiatiefnemers gaan de komende maanden een:

1. inrichtingsplan opstellen (buitenruimte en Staverenstraat);
2. mobiliteitsscans laten uitvoeren;
3. parkeeronderzoek uitvoeren (vraag en aanbod inzichtelijke maken);
4. investeringsplan opstellen.

De gemeente adviseert en beoordeelt de plannen op basis van de nota van uitgangspunten. Ze heeft daarbij een faciliterende en kaderstellende rol. Fase 2 eindigt met een go/no go besluit vanuit zowel het college als de initiatiefnemers om de uitvoering op te starten. Parallel blijven de initiatiefnemers werken aan het verduurzamen en upgraden/ verbouwen van hun vastgoed. Het DEP heeft aangegeven ook in fase 2 de rol van aanjager en initiatiefnemer bij de totstandkoming van de producten, zoals vermeld in de intentieovereenkomst, uit te voeren.

Een van de vier initiatiefnemers is eigenaar van het pand aan de Hanzeweg 60-80. Hiervoor loopt een parallel traject om een planologisch afwijkende invulling te geven aan het pand. De inrichting van de buitenruimte van dit pand is onderdeel van het totale inrichtingsplan.

## Inhoud

1. Aanleiding.....	1
2. Beoogd maatschappelijk effect .....	2
3. Het wensbeeld ten opzichte van de intentieovereenkomst.....	2
4. Uitgangspunten Toekomstplan .....	2
4.1 Samenvatting .....	2
4.2 Toelichting op uitgangspunten .....	5
Afkoppelen Hemelwater .....	5
Koelteplek.....	6
Buitenruimte .....	6
Openstelling van de buitenruimte.....	7
Overgang naar openbare ruimte en inrichting openbare ruimte .....	7
Duurzaamheid en energie .....	8
Circulair, hergebruik materialen en natuurinclusief bouwen .....	8
Parkeren, ontsluiting en openbare wegen.....	9
Milieuaspecten en archeologie.....	10
5. Participatie.....	11
6. Vervolgproces .....	12
Bijlage A – relevant beleidskader.....	13
Bijlage B Eigendomssituatie.....	17
Bijlage C - Toegankelijkheidseisen .....	18
Bijlage D – inspiratiebeelden circulariteit.....	19

## 1. Aanleiding

Dit document bevat de gemeentelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Bergweide IV Noord. Dit maakt onderdeel uit van fase I zoals omschreven in de intentieovereenkomst tussen de gemeente en de Initiatiefnemers (inclusief het DEP). In fase I verfijnen en onderzoeken de Initiatiefnemers de plannen en investeringsmogelijkheden van de herstructurering van het bedrijventerrein.

De Initiatiefnemers hebben ter uitvoering van fase I een wensbeeld (maart 2024 versie 4.0) en een investeringsvoorstel (21 maart 2024) opgesteld. Hierin schetsen zij de plannen die zij voor zich zien om het gebied te verbeteren en te transformeren.

Het voorliggende document bevat de uitgangspunten die de gemeente voor de herontwikkeling minimaal nodig acht. Het hanteert daarbij het wensbeeld en investeringsvoorstel van de Initiatiefnemers als basis. Daarnaast geeft dit document inzicht in onderwerpen waar rekening mee gehouden moet worden bij het opstellen van de plannen en bij de uitvoering.

Het **wensbeeld** met bijbehorend **investeringsvoorstel** van de Initiatiefnemers en de **uitgangspunten** van de gemeente vormen gezamenlijk het vertrekpunt voor fase 2 van de

herontwikkeling. Namelijk het opstellen van een toekomstplan waarin het wensbeeld met inachtneming van deze uitgangspunten verder wordt uitgewerkt.

## 2. Beoogd maatschappelijk effect

Bergweide IV Noord bevindt zich aan het einde van de levenscyclus, waarbij het bedrijfsvastgoed en de kwaliteit van de omgeving niet meer voldoen aan de huidige marktvraag. Tekenend zijn de leegstaande gebouwen en de stenige omgeving. Dit laatste zorgt voor hittestress en wateroverlast, wat de productiviteit en leefbaarheid van het gebied niet ten goede komt. Een aantal eigenaren hebben de handen ineen geslagen en investeren in hun gebouwen en het gebied. Samen met de gemeente en het DEP willen ze het gebied omzetten in een gebied met meer groen, ruimte en leefbaarheid. Een gebied waarin bedrijven, bewoners en bezoekers zich thuis voelen en het prettig verblijven is. De beoogde maatschappelijke effecten zijn:

- Groei van werkplekken. Dit betekent meer werkgelegenheid in Deventer.
- Meer groen, inclusief een koelteplek, wandelpaden en ontmoetingsplaatsen. Dit komt ten goede aan de productiviteit en gezondheid van de werknemers, bezoekers en eventuele EU-werkers op het bedrijventerrein.
- Verduurzaming van gebouwen. Dit betekent minder CO<sub>2</sub> uitstoot en door circulaire principes toe te passen en te streven naar een gesloten materiaalcircuits vermindert de hoeveelheid bouwafval, blijven grondstoffen behouden en vermindert de ecologische impact van de bouwsector.

## 3. Het wensbeeld ten opzichte van de intentieovereenkomst

Het door de Initiatiefnemers opgestelde wensbeeld wijkt op een aantal punten af van de intentieovereenkomst:

- In de intentieovereenkomst is als projectgebied aangewezen het bedrijventerrein Bergweide IV Noord. Het wensbeeld zoomt in op een deel van dit projectgebied.
- De intentieovereenkomst is gesloten tussen de gemeente, het DEP en een vijftal initiatiefnemers. Het wensbeeld is opgesteld door vier initiatiefnemers.
- Op basis van het wensbeeld is geen sprake van inbreng van gronden ten behoeve van openbare ruimte. De eigendomssituaties en kadastrale grenzen blijven onveranderd.
- Op basis van het wensbeeld is geen sprake van een nieuwe private ontsluiting aan de noordzone en ook geen sprake van een gewenste vergroting van openbare ruimte ten behoeve van centraal parkeren door inbreng van grondeigendommen.
- Uitgangspunt van het wensbeeld is dat de huidige programmatische invulling van het bedrijventerrein niet verandert dan wel dat wijzigingen binnen het vigerende bestemmingsplan kunnen plaatsvinden.
- Het wensbeeld bevat de wens om het gebouw van VDVI BV te transformeren tot verblijf voor EU-werkers. Een dergelijke programmatische wijziging valt buiten de reikwijdte van de Intentieovereenkomst, om dergelijke mogelijkheden nader te kunnen onderzoeken wordt een separaat (regulier) traject doorlopen.

## 4. Uitgangspunten Toekomstplan

### 4.1 Samenvatting

In onderstaande tabel staan in de tweede kolom de activiteiten die de initiatiefnemers voorstellen om op basis van het wensbeeld verder uit te werken en/of te verkennen in fase 2. In de derde kolom staat een selectie van eisen, vastgesteld in regels en/of wetten die de gemeente of een andere instantie stelt aan de activiteiten. In de laatste kolom staan de uitgangspunten op basis waarvan de gemeente een financiële bijdrage levert aan de activiteiten.

#	De door de Initiatiefnemers voorgestelde activiteiten in fase 2	Eis (vastgesteld in regels en/of wetten)	Uitgangspunten voor mede financiering gemeente
1	Inzicht in parkeeroplossing(en)	Parkeernormen gemeente Deventer <a href="#">Parkeeropgave toetsing   Deventer.nl</a> Inclusief fietsparkeren	Afspraken tussen initiatiefnemers over het eventueel delen van parkeervoorzieningen en het borgen van deze afspraken is onderdeel van uitvoeringsplan (fase 3)
2	Opstellen inrichtingsplan		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realiseren koelteplek</li> <li>- Circa 6500m2 meer groen</li> <li>- Circa 450m meer wandelpaden</li> <li>- Minimaal 1 ontmoetingsplek</li> <li>- Toegankelijkheidseisen meenemen in ontwerp</li> </ul>
3	Uitvoering inrichtingsplan		<ul style="list-style-type: none"> <li>- De private terreinen blijven in eigendom bij initiatiefnemers maar zijn in ieder geval overdag openbaar via wandelpaden toegankelijk. Uit bebording en materiaalgebruik blijkt dat het privaat terrein is.</li> <li>- Partijen leggen afspraken vast over beheer en onderhoud van buitenruimte.</li> </ul>
3a	Vergroening en aanleg en verbetering verbindingen/wandelpaden		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Circa 6500m2 meer groen</li> <li>- Toevoegen bomen waaronder minstens 1 boom van de 1<sup>ste</sup> orde</li> <li>- Circa 450m meer wandelpaden</li> <li>- Looproutes hebben 30% schaduw</li> <li>- Toegankelijkheidseisen meenemen in ontwerp</li> </ul>
3b	Koelteplekken / recreatie plaatsen		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realiseren koelteplek</li> <li>- Minimaal 1 ontmoetingsplek</li> </ul>
3c	Upgrade parkeerterrein t.b.v. delen en vergroening	Parkeernormen gemeente Deventer <a href="#">Parkeeropgave toetsing   Deventer.nl</a> Inclusief fietsparkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versterken ontsluiting via Hanzeweg</li> <li>- Fietsstimulerende maatregelen: voldoende fietsparkeerplaatsen, logische routing van en naar fietsparkeerplaatsen.</li> </ul>
3d	Schoon, heel, veilig Staverenstraat	<a href="http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl">www.pveopenbareruimte.deventer.nl</a>	Inrichting voldoet aan Programma van eisen openbare ruimte.
4	<b>Klimaatadaptieve maatregelen</b>		

4a	Afkoppelen en infiltreren regenwater gebouwen en eigen terrein		Regenpijpen waar mogelijk aan de buitenzijde van gebouwen worden afgekoppeld. <ul style="list-style-type: none"> <li>– Regenwater bovengronds bergen en infiltreren in de bodem.</li> <li>– Neerslag op terreinverharding wordt bovengronds naar de vergroende delen van het terrein geleid.</li> </ul>
4b	Klimaatadaptieve maatregelen gebouwen (o.a. groene daken en groene gevels)		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Waar mogelijk groene daken realiseren</li> <li>– Waar mogelijk groene gevels realiseren</li> </ul>
4c	Klimaatadaptieve maatregelen eigen terrein bedrijven (minder verharding, meer groen, infiltratiekratten, aanleggen wadi's etc.)		Waar eigenaren de inschatting maken dat het mogelijk is, wordt overbodige verharding weggehaald. Nuttige verharding wordt zo veel mogelijk uitgevoerd met halfverharding.
5	<b>Duurzaamheidsmaatregelen gebouwen</b>		
5a	Isolatie gebouwen (Samen met aanleg zonnepanelen een sprong van energielabel D, E en F, naar energielabel A en B).	Kantoorgebouwen voldoen aan de verplichting in het besluit bouwwerken leefomgeving. Een kantoorgebouw moet minimaal energielabel C hebben.	Voor alle gebouwen is een inventarisatie gemaakt van de benodigde maatregelen om te komen tot een energielabel sprong. Inclusief uitvoeringsplan.  Alle gebouwen hebben een geregistreerd energielabel.  Bij nieuwbouw en transformatie waar mogelijk natuur inclusief bouwen.
5b	Zonnepanelen op daken (Samen met isolatie gebouwen een sprong van energielabel D, E en F, naar energielabel A en B).		Alle initiatiefnemers hebben een inventarisatie gemaakt van de mogelijkheden van zonnepanelen op daken. Inclusief uitvoeringsplan.
5c	Gebruik van circulaire materialen en systemen bij maatregelen aan gebouwen, bij voorkeur biobased. Hergebruik van vrijkomende materialen.		Inzichtelijk maken van de gebruikte circulaire methoden en deze kennis delen met andere bedrijven op het bedrijventerrein.
6	Communicatie	In sommige gevallen is er sprake van een participatieplicht: <a href="#">Participatieplicht   Deventer.nl</a>	Initiatiefnemers communiceren het plan met huurders, omliggende bedrijven en woningen, omgeving en belanghebbenden. <a href="#">Wegwijzer participatie.pdf</a>

Bovenstaand overzicht met van toepassing zijnde eisen zoals vastgesteld in regels en/of wetten is niet bedoeld om een uitputtend overzicht te geven. Het blijft de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers voor het opstellen, aanvragen en verkrijgen van alle benodigde documenten, vergunningen, beschikkingen en toestemmingen conform vigerende wet- en regelgeving alsmede de afstemming met de betrokken instanties hierover ten behoeve van de realisatie van de voorgestelde activiteiten.

Onderstaande tabel geeft weer welke activiteiten initiatiefnemers naast het opstellen van een toekomstplan nog meer gaan uitvoeren. Dit zijn activiteiten in de verkennende fase. Uit deze fase moet blijken of uitvoering realistisch is en hoe deze kan worden uitgevoerd.

	<b>De door de Initiatiefnemers voorgestelde activiteiten in fase 2</b>	<b>Eis (vastgesteld in regels en/of wetten)</b>	<b>Uitgangspunten voor mede financiering gemeente</b>
<b>1</b>	<b>Verkennen mogelijkheden opzetten Smart Energy Hub</b>		Korte rapportage inclusief overwegingen waarom wel en niet mogelijk, inclusief verkenning subsidie mogelijkheden.
1a	Laadplein realiseren		
1b	Laadplein overdeken met zonnepanelen		
1c	Gezamenlijke batterij voor opslag		
<b>2</b>	<b>Afspraken tussen werkgevers/ uitzendbureaus en huisvesting</b>		Gemeente steunt dit initiatief.
<b>3</b>	<b>Delen van afvaltransport en clusteren afvalinzameling</b>		Bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor afvaltransport. Gemeente steunt dit initiatief als dit zorgt voor minder verkeersbewegingen in het gebied.
<b>4</b>	<b>Collectieve mobiliteitsoplossingen verkennen</b>		
4a	Mobiliteitsscan per bedrijf		Scan per bedrijf en plan van aanpak voor uitvoering aanbevelingen.
<b>5</b>	<b>Onderzoek/verkenning voorzieningen benodigd voor eventuele short stay arbeidsmigranten</b>		Antwoord op de vraag welke voorzieningen in het gebied noodzakelijk zijn voor een prettige leefomgeving voor arbeidsmigranten en verwerking hiervan in het inrichtingsplan en/of andere actie hierop.
<b>6</b>	<b>Verkennen extra subsidie mogelijkheden</b>		Verkenning

Hieronder een toelichting op bovenstaande tabellen.

## 4.2 Toelichting op uitgangspunten

### Afkoppelen Hemelwater

- Er wordt zo veel mogelijk dakoppervlak afgekoppeld:

- Regenpijpen aan de buitenzijde van gebouwen worden afgekoppeld, het regenwater dat hieruit komt stroomt naar de vergroende delen van het terrein. Het maaiveld verloop wordt hierop aangepast.
  - Regenwater dat intern vermengd wordt met vuilwater in de bestaande riolering van het pand hoeft niet te worden afgekoppeld naar de nieuwe infiltratievoorzieningen.
  - Regenwater dat intern omlaag komt in de bestaande riolering van het pand, maar wat niet vermengd wordt met vuil water, wordt indien mogelijk afgekoppeld naar de groene delen van het terrein. Bijvoorbeeld een ringleiding rondom een gebouw kan deze naar de groenvoorzieningen worden geleid, maar een leiding die aan de andere zijde van het pand het gebouw verlaat niet.
- Neerslag die op terreinverharding valt, wordt bovengronds naar de vergroende delen van het terrein geleid. Geen hemelwater vanaf het terrein afvoeren naar de openbare riolering.
  - Er moet geohydrologisch onderzoek van de projectlocatie plaatsvinden. Hiermee wordt o.a. de doorlatendheid van de ondergrond bepaald.
  - Regenwater bovengronds bergen en infiltreren in de bodem. Dit is goedkoop, duurzaam, en goed onderhoudbaar op lange termijn. Ook is in geval van problemen met de voorziening zichtbaar wat er gaande is en kan dit eenvoudig worden opgelost. Bovendien draagt hemelwater zo bij aan de kwaliteit van de gebiedsinrichting. Er wordt 20mm per m2 verharding geborgen.
  - De voorkeursvolgorde voor hemelwater is als volgt:
    - Opslag en hergebruik van regenwater
    - Bovengronds naar groen
    - Bovengronds naar bovengrondse (groene) infiltratievoorziening
    - Naar ondergrondse infiltratievoorziening
  - Bij het infiltreren van hemelwaterafvoer in verontreinigde bodem moet advies van bodemspecialisten van de omgevingsdienst worden gevraagd.
  - Alle overbodige verharding wordt weggehaald, nuttige verharding indien mogelijk uitgevoerd met halfverharding.

## Koelteplek

- De looproutes ontwerpen met 30% schaduw.
- Aanleg van een koelteplek op het terrein. Een koelteplek voldoet aan de volgende eisen:
  - 200 m2 aaneengesloten schaduw door het blad van bomen
  - Minstens 10m breed en 10m lang
  - Ingericht als verblijfplek (zit-elementen in de schaduw)
  - Openbaar toegankelijk tijdens het heetst van de dag
  - Bij voorkeur op afstand van een drukke weg

## Buitenruimte

- Het afgekoppelde water moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de buitenruimte.
- Aanplant van minimaal 1 boom van de eerste orde, die vrij kan uitgroeien (minstens 15 meter, zie handboek bomen).
- De buitenruimte moet een positieve bijdrage leveren aan het vergroten van de biodiversiteit. Hiervoor hoeft er niet alleen gewerkt te worden met inheemse beplantingen. Deze vormen wel een solide basis voor het groenplan.
  - Zet in op verlengen van bloeitijden van beplantingen voor insecten. Zo heeft de struiklimop een bloei tot laat in het najaar.
  - Vruchtdragende beplantingen
  - Gelaagdheid in plantvakken
  - Aanbrengen van insectenhôtels, nestkasten etc.

- Besteed extra aandacht bij de inrichting van de buitenruimte aan de omgeving van de locatie. Zicht op blinde gevels en auto's zijn een onderdeel van de ontwerpopgaven. Deze dienen in de planvorming meegenomen te worden. Denk hierbij aan groene gevels, ruime geveltuinten, omzomen van parkeervakken met groen.
- Voorkom overtollige verhardingen.
- Om de tuinsfeer en bewustwording van de klimaatopgave te creëren kan er worden gedacht aan het gebruik van halfverharding in de buitenruimte.
- Hergebruik van bestaande/vrijkomende materialen is uitgangspunt.
- Verbindingen binnen het plangebied zijn van belang. Waar hekwerken weg kunnen deze ook weg halen. Indien dit niet mogelijk kunnen deze in de beplanting worden opgelost.
- Het beheer en onderhoud van het private terrein is voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Over dit (deels gezamenlijke) beheer en onderhoud maken zij onderling afspraken. Deze afspraken zijn onderdeel van fase 3 van de intentieovereenkomst (het uitvoeringsplan).

## Openstelling van de buitenruimte

De bijdrage van gemeente kan worden ingezet voor concrete maatregelen ten behoeve van de inrichting van private gronden. Voorwaarde is dat de maatregelen bijdragen aan het brede maatschappelijk belang; dit betekent o.a. dat het terrein in ieder geval overdag openbaar toegankelijk is. De te realiseren wandelpaden en recreatie/ ontmoetingsplekken kunnen dus ook gebruikt worden door andere personen dan mensen die werkzaam zijn op het terrein zelf.

- De bij de initiatiefnemers in eigendom zijnde gronden die op basis van het plan (hierna: privéterrein) openbaar toegankelijk worden, worden niet in eigendom en/of beheer overgedragen aan de gemeente Deventer.
- Gemeente kan geen opdrachtgever zijn voor de uit te voeren werkzaamheden en/of maatregelen op private eigendommen.
- Bij de ingang van het privéterrein moet bebording geplaatst worden, waaruit blijkt dat het te betreden terrein privaat terrein is;
- Ter markering van de overgang van de openbare ruimte naar het privéterrein moet er sprake zijn van afwijkend materiaalgebruik en/of een scheidingsmarkering;

## Overgang naar openbare ruimte en inrichting openbare ruimte

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte van de gemeente geldt standaard 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 <https://pveopenbareruimte.deventer.nl>). Dit programma van Eisen is van toepassing op de gronden van de gemeente Deventer die tot het openbaar gebied horen, zoals de Staverenstraat, Hanzeweg, Hunneperkade en Dordrechtweg.

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces een integraal inrichtingsplan op te stellen dat, voor wat betreft de aansluiting op de openbare ruimte, voldoet aan het PvE Openbare Ruimte. Dit inrichtingsplan moet inzicht bieden in:

- het behoud en de versterking van het groene karakter, inclusief de inpassing van bestaande en nieuwe groenelementen (bomen, hagen, struweel etc.);
- de opvang en afvoer van hemelwater in het plan- en studiegebied;
- de ligging en aansluiting van de riolering in het plan- en studiegebied;
- de inpassing van gewenste langzaam verkeersverbindingen;
- de goede en veilige inpassing van de ontsluiting voor auto's;
- de inpassing van 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;
- inpassing van voorzieningen zoals (ondergrondse) afvalinzameling; verlichting en ander straatmeubilair



- mensen met een beperking moeten ook gebruik kunnen maken van de voorzieningen in de buitenruimte, zoals de wandelpaden en ontmoetingsplekken. De aanpassingen aan de routes/ overgangen tussen openbaar gebied en privaat als onderdeel van het inrichtingsplan, moeten voldoen aan toegankelijkheidseisen uit het besluit bouwwerken leefomgeving (zie bijlage C).

Het inrichtingsplan zal worden voorgelegd aan de Beheergroep van de gemeente Deventer die het toetst op beheers- en functionele aspecten.

In dit geval gaat het, zoals gezegd, voornamelijk om de toets van de aansluiting van het projectgebied op de openbare ruimte en de openbare ruimte zelf (o.a. Staverenstraat)

Verlichting moet op een eigen netaansluiting worden gerealiseerd. Dat betekent een eigen voedingkast met kWh meter op naam van de initiatiefnemers.

## Duurzaamheid en energie

### *Energielabels en zon op dak*

De energiebesparing en transitie naar een CO<sub>2</sub> – vrije industrie wordt vooral gestuurd vanuit Europese en nationale wet – en regelgeving. Op gemeentelijke niveau handhaven we hierop via de Omgevingsdienst.

De kantoorgebouwen moeten voldoen aan de verplichting in het besluit bouwwerken leefomgeving. Een kantoorgebouw moet minimaal energielabel C hebben. De ambitie van alle initiatiefnemers ligt echter hoger, namelijk label A&B. Onderdeel van de opgave is dat alle gebouwen van de initiatiefnemers in ieder geval een geregistreerd energielabel hebben.

Voor alle gebouwen wordt een inventarisatie gemaakt van de benodigde maatregelen om te komen tot een energielabel sprong en een advies over zon op dak. Inclusief uitvoeringsplan.

### *Energy hub*

Op bedrijventerreinen is de impact van netcongestie groot. De gevolgen van de netcongestieproblematiek kunnen worden verminderd door de ontwikkeling van Smart energy Hubs. Door onderling afspraken te maken over elektriciteitsgebruik, het inventariseren van koppelkansen rondom de bedrijfsvoering en het gezamenlijk uitwisselen, opwekken en opslaan van beschikbare energie wordt op Bergweide IV noord een eigen aansluitruimte gecreëerd.

## Circulair, hergebruik materialen en natuurinclusief bouwen

### *Circulair*

Circulariteit gaat over het *vermindere*n van nieuwe, milieubelastende materialen. Dat kan door deze te *vervangen*, door minder materialen toe te passen, materialen opnieuw te gebruiken of materialen te kiezen zonder milieubelasting. Denk aan natuurlijke materialen (bijvoorbeeld hout), hergebruik van elementen of zelfs minder te doen. In het inrichtingsplan wordt serieus onderzocht of en welke materialen al in de omgeving aanwezig zijn en deze een bestemming in het nieuwe plan kunnen krijgen. Mogelijk zijn er restproducten van de bedrijven in het gebied te gebruiken. Voorbeelden en kennis wordt gedeeld met andere bedrijven in Deventer. In bijlage D staan inspiratiebeelden.

### *Hout*

Op basis van een in 2008 gesloten convenant met Forest Stewardship Council (FSC) Nederland past de gemeente Deventer FSC-gecertificeerd hout toe in de openbare ruimte, de eigen gebouwen én er wordt papier met het FSC-keurmerk gebruikt. In het verlengde hiervan stimuleert de gemeente dat andere partijen, zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties, FSC gecertificeerd hout 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 <https://lokaalhout.nl/> beschikt over een overzicht van Nederlands hout van verschillende soorten en met verschillende toepassingsmogelijkheden.

### *Natuurinclusief bouwen*

Nadrukkelijker aandacht voor de levende wereld zoals diversiteit van planten en dieren, is te realiseren door het plan integraal te bekijken en natuur-inclusief te ontwerpen én te bouwen. Natuur en ecologie kunnen zoals 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. Bij de gemeente is de brochure 'Natuurinclusief handelen' beschikbaar.

## **Parkeren, ontsluiting en openbare wegen**

### *Parkeren*

De initiatiefnemers gaan de parkeervraag en het aanbod inzichtelijk maken. Vervolgens gaan ze een plan maken voor het parkeren als onderdeel van het inrichtingsplan.

Bergweide IV Noord is onderdeel van rest bebouwde kom. De parkeernormen voor autoparkeren voor de categorie werken zijn (per 100m<sup>2</sup> bvo):

- Kantoor (zonder baliefunctie) 1,7
- Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) 2,3
- Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats) 2,2
- Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf) 1
- Bedrijfsverzamelgebouw 1,6

Zie de website parkeeropgave toetsing voor alle informatie en toelichting op de normen voor auto - en fietsparkeren: [Parkeeropgave toetsing | Deventer.nl](https://www.deventer.nl/parkeeropgave-toetsing)

De initiatiefnemers willen parkeerplaatsen delen en waar mogelijk gebruik maken van dubbelgebruik. Voor dubbelgebruik worden de aanwezigheidspercentages toegepast zoals beschreven in de [beleidsregels](#) van de gemeente Deventer. De initiatiefnemers maken onderling afspraken over het delen van parkeren en leggen deze vast als onderdeel van fase 3 van de intentieovereenkomst (uitvoeringsplan).

### *Ontsluiting en wegenstructuur*

De wegen in het gebied behouden hun huidige verkeersfunctie. Dit betekent dat bijvoorbeeld de Staverenstraat toegankelijk is voor zowel langzaam verkeer als auto – en vrachtverkeer. Ambitie vanuit gemeente is het doortrekken van de fietsverbinding vanuit de Rivierenwijk. Dit vraagt een brug over het water ter hoogte van de Duurstedeweg. De fietsstructuur wordt dan vervolgd via de Duurstedeweg richting Industrieweg. Voor deze verbinding is aanvullende financiering nodig en maakt op dit moment geen deel uit van het op te stellen inrichtingsplan. Het inrichtingsplan moet echter deze mogelijke fietsverbinding in de toekomst niet onmogelijk maken.

Het gebied Bergweide IV noord wordt ontsloten via de Staverenstraat en Hanzeweg. Vanaf de Hanzeweg ligt een exclusieve rechtsaffer richting parallelweg Hanzeweg, recht tegenover de ingang van het parkeerterrein behorende bij het voormalige Wolters Kluwer pand. In het oorspronkelijke wensbeeld (onderdeel van intentieovereenkomst) sloot deze rechtsaffer aan op de te realiseren private ontsluiting door het gebied. De private ontsluiting is geen onderdeel meer van het plan. Echter als onderdeel van het inrichtingsplan moet wel naar de huidige verkeersstructuur worden gekeken en onderzocht worden of en hoe de Hanzeweg als hoofdingang kan worden gebruikt voor de bedrijven.

### *Staverenstraat*

Gemeente en initiatiefnemers gaan samen ongeoorloofd parkeren en stallen aanpakken in de openbare ruimte van de Staverenstraat. Een eerste inventarisatie van het parkeren op de Staverenstraat laat zien dat hier ongeoorloofd geparkeerd wordt, met name op de stoep. Handhaven is op dit moment ongewenst omdat geparkeerde auto's kunnen uitwijken naar de rijbaan, wat naar verwachting voor nog meer overlast zal zorgen. Vooruitlopend op fase 2 doet de gemeente in februari/ maart 2024 nader onderzoek naar het parkeren in de Staverenstraat. In fase 2 zal onderzocht worden welke maatregelen genomen kunnen worden. Denk hierbij aan het markeren van parkeervoorzieningen en/of een parkeerverbod. Een grootschalige herinrichting is geen onderdeel van dit plan aangezien het uitgangspunt het behoud van de huidige verkeersfunctie is.

## Milieuaspecten en archeologie

### Bodem

In het plangebied is grondverzet mogelijk aan de orde. Om een partij grond te mogen toepassen binnen de regio IJsselland moet de partij volgens de Nota bodembeheer Regio IJsselland (27 oktober 2023) worden getoetst aan:

- De bodemkwaliteitsklasse van de ontvangende bodem;
- De bodemfunctieklasse van de ontvangende bodem.

Bij deze zogeheten dubbele toets geldt dat de kwaliteitsklasse van de toe te passen partij grond of baggerspecie moet voldoen aan de strengste norm. Wanneer de ontvangende bodem niet in een bodemfunctieklassenkaart is opgenomen of wanneer de kwaliteit van de ontvangende bodem voldoet aan de Achtergrondwaarden, dan gelden de achtergrondwaarden als toepassingseis.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart (Nota bodembeheer) ligt het plangebied in de zone Deventer: Bedrijventerreinen. Grond afkomstig uit deze zone heeft gemiddeld de kwaliteit 'landbouw/natuur' voor de boven- en ondergrond. Dit is relevant voor grondverzet/afvoer op basis van de regionale bodemkwaliteitskaart. De bodemkwaliteitskaart geeft de diffuse achtergrondkwaliteit van de bodem weer. Om te bepalen of de bodemkwaliteitskaart gebruikt kan worden voor een locatie dient de initiatiefnemer een vooronderzoek te laten uitvoeren volgens de norm NEN 5725.

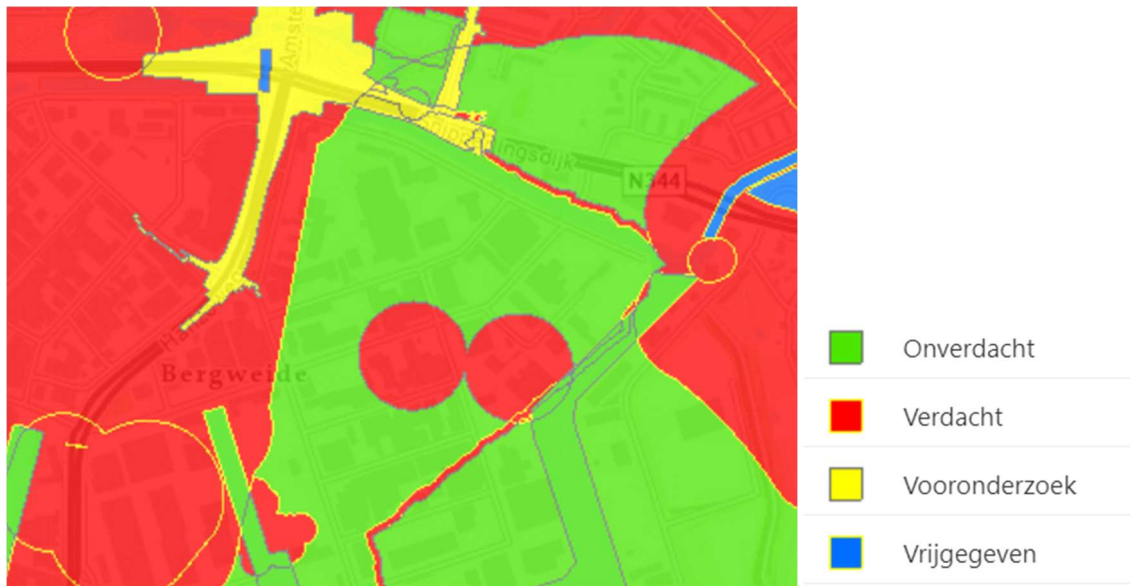
Binnen het plangebied zijn op een aantal locaties (historische) bodemonderzoeken uitgevoerd, zie onderstaande kaart. Een aantal locaties zijn daarbij als 'potentieel ernstig', 'potentieel ernstig en urgent' en 'ernstig, geen spoed' aangemerkt vanwege bodemverontreiniging. Verder zijn op basis van het historisch bodembestand binnen het plangebied voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten uitgevoerd: zie de aangegeven punten op de onderstaande kaart. De bodemkwaliteit is geen belemmering voor het bestaande gebruik van het plangebied.



### Niet gesprongen explosieven

In 2014 is in opdracht van de gemeente 'historisch vooronderzoek naar explosieven voor de gehele gemeente Deventer' verricht. Uit de rapportage blijkt dat in het plangebied verdacht gebied voor niet gesprongen explosieven (NGE) ligt, zie onderstaande kaart. Eventueel onderzoek naar

NGE's is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer ten behoeve van de uitvoeringsfase. De gemeente Deventer heeft een werkprotocol onverwacht aantreffen explosief beschikbaar



#### *Archeologie*

Met de uitvoering van de plannen gaan diverse werkzaamheden gepaard. Naar verwachting vinden bij inpandige verbouwingen vrijwel geen bodemingrepen plaats. Deze werkzaamheden kunnen naar verwachting zonder archeologische voorwaarden uitgevoerd worden. Ook herinrichtingswerkzaamheden die minder diep reiken dan 0,5 m -mv. overschrijden de dieptevrijstellingsgrenzen niet en kunnen ook zonder archeologische voorwaarden uitgevoerd worden. Naar verwachting is dit de situatie bij het verwijderen van verharding, het planten van struiken, en het aanleggen van looppaden, etc.

Aan bodemingrepen dieper dan 0,5 m -mv kunnen archeologische voorwaarden worden gekoppeld als de oppervlakte vrijstellingsgrenzen worden overschreden. Bij het planten van bomen, aanleggen van kabels/leidingen, infiltratiekragen, wadi's etc. vinden naar verwachting ingrepen dieper dan 0,5 m plaats.

Het is niet waarschijnlijk dat deze bodemingrepen een oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup> zullen hebben en dat deze vrijstellingsgrenzen van archeologische beleidswaarde 1 overschrijden. In de zones met beleidswaarden 2 (1.000 m<sup>2</sup>) en 3 (200 m<sup>2</sup>) kan dit wel het geval zijn. Door diepere ingrepen zoveel mogelijk te plannen op locaties met beleidswaarde 1 (of eventueel 2) is de kans het kleinst dat de vrijstellingsgrenzen worden overschreden en als toch onderzoek nodig is, zullen kosten voor eventueel onderzoek op deze wijze lager uitvallen.

Omdat aard en omvang van de verwachte bodemingrepen beperkt is, kan archeologie een beperkte rol spelen in de afwegingen in het vervolgtraject. Door diepere ingrepen zo veel mogelijk ter plaatse van beleidswaarde 1 en eventueel 2 uit te voeren, kunnen kosten worden bespaard. Als inrichtingsplannen verder vorm krijgen kan dit advies verder worden aangescherpt.

#### *Overige milieuaspecten*

In deze nota van uitgangspunten zijn geen uitgangspunten opgenomen over externe veiligheid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering en geluid omdat deze nota alleen gaat over de (her)inrichting van het buitenterrein. Als er sprake is van functiewijzingen en/of transformatie van gebouwen gelden daar aparte uitgangspunten die zullen worden opgesteld in afstemming met de betreffende eigenaar/ huurder.

## 5. Participatie

In bepaalde gevallen geldt een participatieplicht. [Participatieplicht | Deventer.nl](https://www.deventer.nl/participatieplicht)

In de Wegwijzer Participatie (zie [www.deventer.nl/participatie](http://www.deventer.nl/participatie)) staat een aantal stappen die de initiatiefnemers kunnen nemen om participatie te organiseren.

In ieder geval dienen de Initiatiefnemers hun eigen huurders, omliggende bedrijven (eigenaren en huurders), omwonenden, de omgeving en belanghebbenden te informeren over de plannen. Daarnaast inventariseren de initiatiefnemers welke bedrijven gelegen binnen het projectgebied willen meewerken in de verdere planvorming. De initiatiefnemers leggen tevens vast hoe zij de participatie vormgeven.

## 6. Vervolgproces

De uitgangspunten, alsmede het wensbeeld inclusief investeringsvoorstel, maken onderdeel uit van fase 1. Fase 1 wordt afgesloten met een go/no go besluit van zowel het college van burgemeester en wethouders van de gemeente als de initiatiefnemers.

Bij een go besluit van alle partijen vormen de uitgangspunten gezamenlijk met het wensbeeld het vertrekpunt voor fase 2 van de herontwikkeling. Fase 2 is het opstellen van een Toekomstplan en een uitwerking van het investeringsplan.

De Initiatiefnemers in samenwerking met DEP) stellen deze producten voor fase 2 op, waarbij de gemeente een faciliterende, kaderstellende en beoordelende rol heeft.

In de opvolgende fasen 2 (Toekomstplan) en 3 (Uitvoeringsplan) zoals omschreven in de Intentieovereenkomst dient een eventuele overgang van contractpositie van de Intentieovereenkomst door een van de Initiatiefnemers vooraf te worden medegedeeld aan de overige Initiatiefnemers, het DEP en de gemeente. De gemeente kan hierop besluiten haar bijdrage aan te passen, dan wel nadere voorwaarden hieraan te verbinden. Hetzelfde geldt in het geval een van de Initiatiefnemers zich niet langer wil verbinden aan de plannen.

## Bijlage A – relevant beleidskader

### Omgevingsplan

De gemeente Deventer beschikt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet over een omgevingsplan van rechtswege. Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet was het 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B' (NL.IMRO.0150.Chw001B-VG01) van toepassing voor het plangebied Bergweide IV en dit bestemmingsplan is onderdeel geworden van het omgevingsplan van rechtswege. Het omgevingsplan van rechtswege bevat een tijdelijk deel van het omgevingsplan. Gedurende de overgangsfase, die (vooral nog) tot eind 2029 loopt, krijgen gemeenten de mogelijkheid om het tijdelijke deel van het omgevingsplan om te vormen tot een nieuw omgevingsplan.

Het plangebied heeft in het omgevingsplan van rechtswege verschillende bestemmingen, met overwegend 'Kantoor - bedrijventerrein' (I. In onderstaande kaart), 'Bedrijventerrein - categorie 2' (II. In de kaart) en 'Bedrijventerrein - categorie 3.2' (III. In de kaart). In het gebied liggen, buiten de percelen van de meewerkende bedrijven, ook de bestemming 'Sport - faciliterend', 'Dienstverlening - faciliterend' en 'Sport - faciliterend' (+ in de kaart), die daar aanvullend programma mogelijk maken enkel ten gunste van bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein.

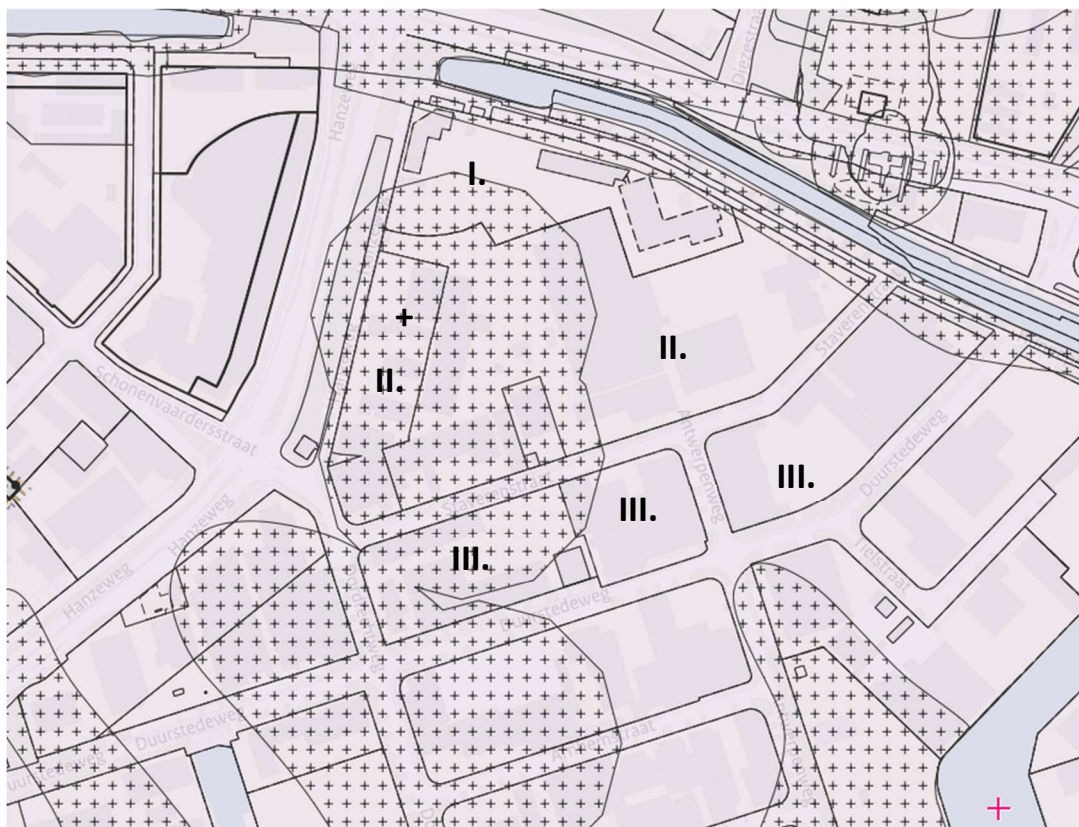


Fig. 7. Uitsnede uit de bestemmingsplankaart met verwijzingen naar bovenstaande tekst

Het volledige omgevingsplan van de gemeente Deventer is in te zien via [Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)

### Participatie

De gemeente heeft haar participatiebeleid vastgelegd in het beleidsdocument 'Samen maken we Deventer.' Meer hierover is te lezen op de website: [www.deventer.nl/participatie](http://www.deventer.nl/participatie).

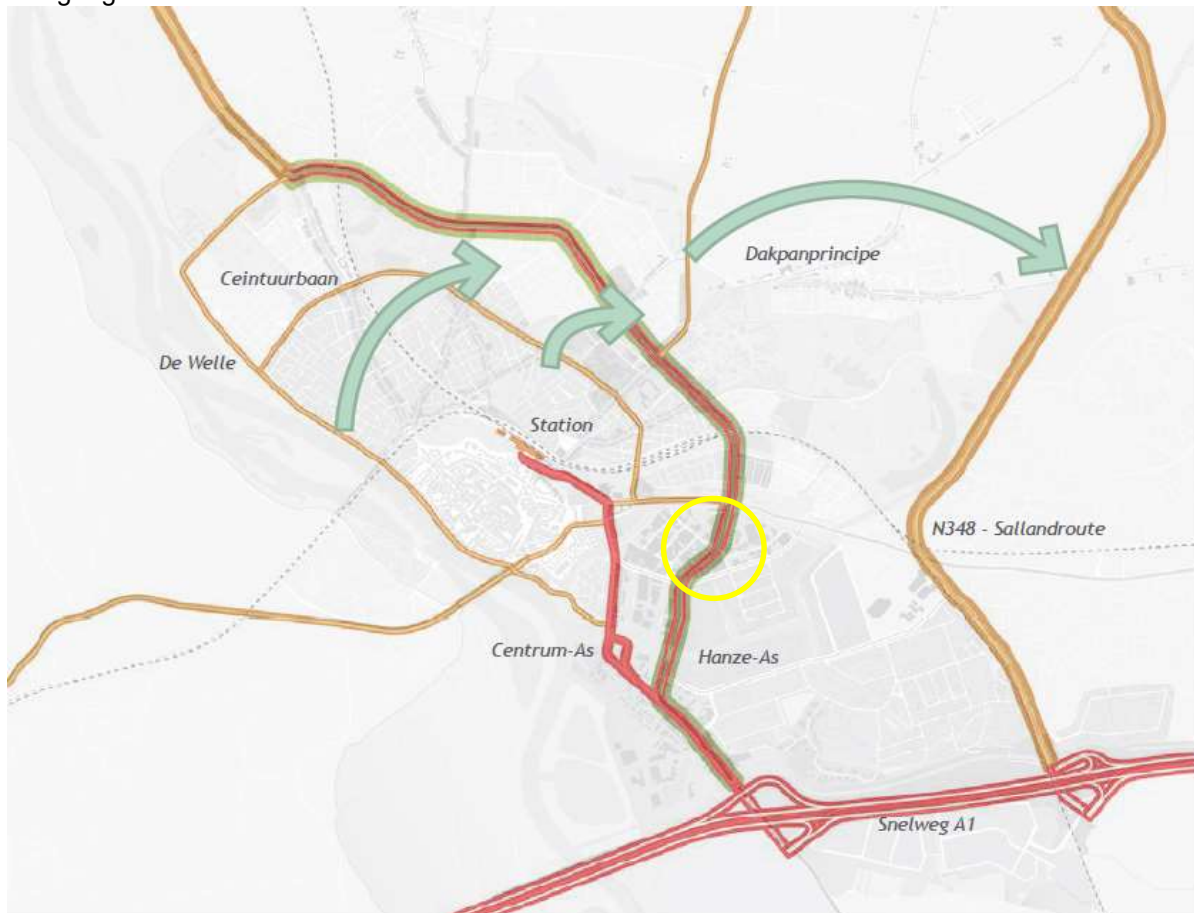
## Waterbeleid gemeente en waterschap

Op dit moment is het rioleringsstelsel van Bergweide 4 Noord bij zware regenval bijzonder zwaar belast. Het verwijderen van verharding, vergroenen en afkoppelen draagt bij aan een robuuster rioleringsstelsel. Vanuit het Klimaatadaptatieprogramma en het gemeentelijk rioleringsplan stimuleren we bedrijven en particulieren zoveel mogelijk om hieraan bij te dragen op particulier terrein.

## Mobiliteit

### *Gemotoriseerd verkeer*

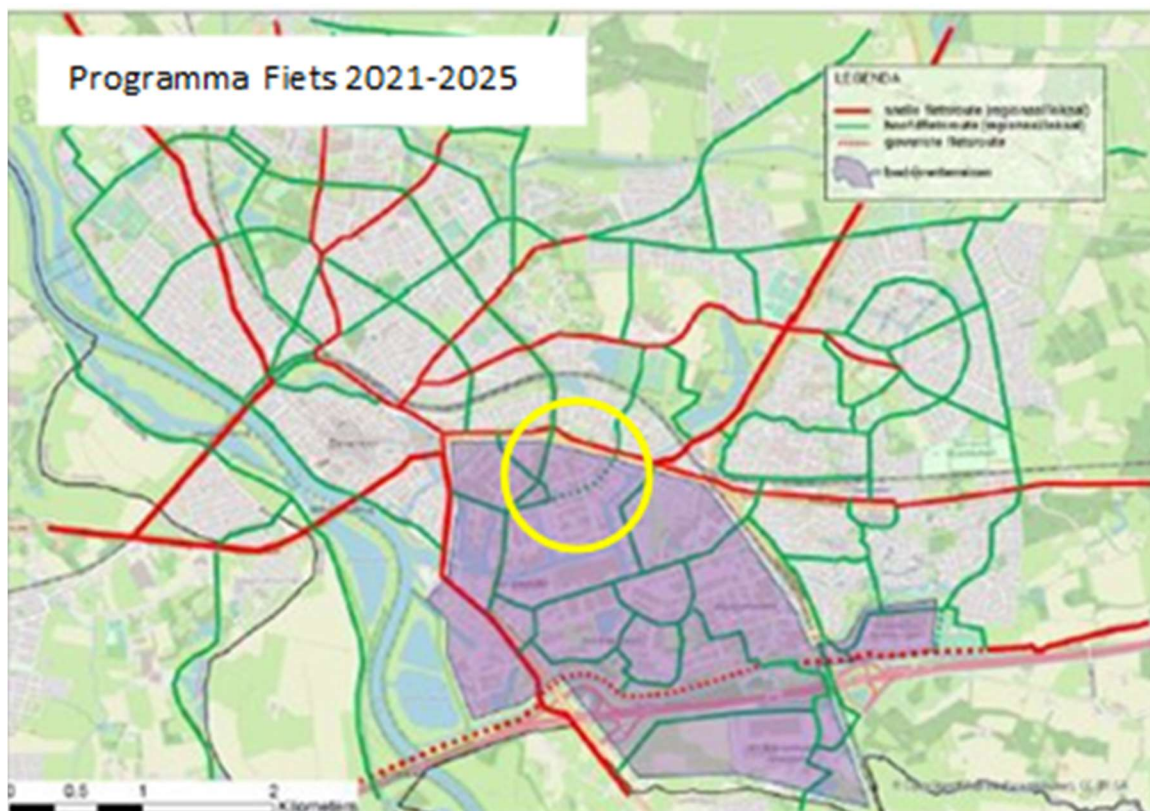
De Hanzeweg is onderdeel van het Hanzetracé. In de Omgevingsvisie is dit tracé genoemd als belangrijke doorgaande route voor autoverkeer. In de Structuurvisie Stadsaszone wordt dit tracé benoemd als verbindende schakel tussen woon-en werkgebieden. Deze classificaties bieden niet alleen kansen voor de autobereikbaarheid van Bergweide IV Noord, maar juist ook voor de fietsbereikbaarheid. Langs het gehele tracé is er aandacht voor de overstekbaarheid voor fietsers en voetgangers.



DAKPANPRINCIPE STRUCTUURVISIE STADSASZONE

### *Fietsen en wandelen*

In het Coalitieakkoord 2022 spreekt het college uit fietsgebruik te willen stimuleren en aantrekkelijker te maken op onder andere bedrijventerreinen. Dat kan zowel middels gedrags- als infrastructurele maatregelen. Voor Bergweide IV Noord is de wens op termijn in het verlengde van de Duurstedeweg een brug over het water te realiseren. Deze 'missing link' is onderdeel van de brede fietsstructuur Deventer (zie kaartje uit Programma Fiets 2021-2025 – gestippelde groene lijn). Deze wens is tevens opgenomen in de Omgevingsvisie. Met de nieuwe verbinding ontstaat ook de kans voor werknemers in Bergweide IV Noord om de Rivierenwijk in te gaan als pauzerondje, o.a. naar het Venenpark direct aan de overkant van de Snipperlingsdijk.



### *Parkeren*

In de gemeentelijke Nota Parkeernormen is Bergweide IV Noord aangegeven als de zone 'Rest bebouwde kom'. Op basis van deze zonering zal voor fietsen en auto's de parkeereis tot stand komen waaraan voldaan dient te worden bij ontwikkelingen in het gebied.

### *Werkwijze voor beleid en uitvoering van de Ecologie in Deventer*

De hierin gestelde ambitie is dat de natuur in Deventer beschermd en versterkt wordt door bij elk project natuur op een volwaardige manier in te brengen en dat de samenwerking met de lokale stakeholders daarbij cruciaal is. In het geval van de Bergweide IV kan er aan gedacht worden dat om te vormen en uit te breiden groenstroken meer ruimte bieden voor natuur in de stad.

### **Circulariteit**

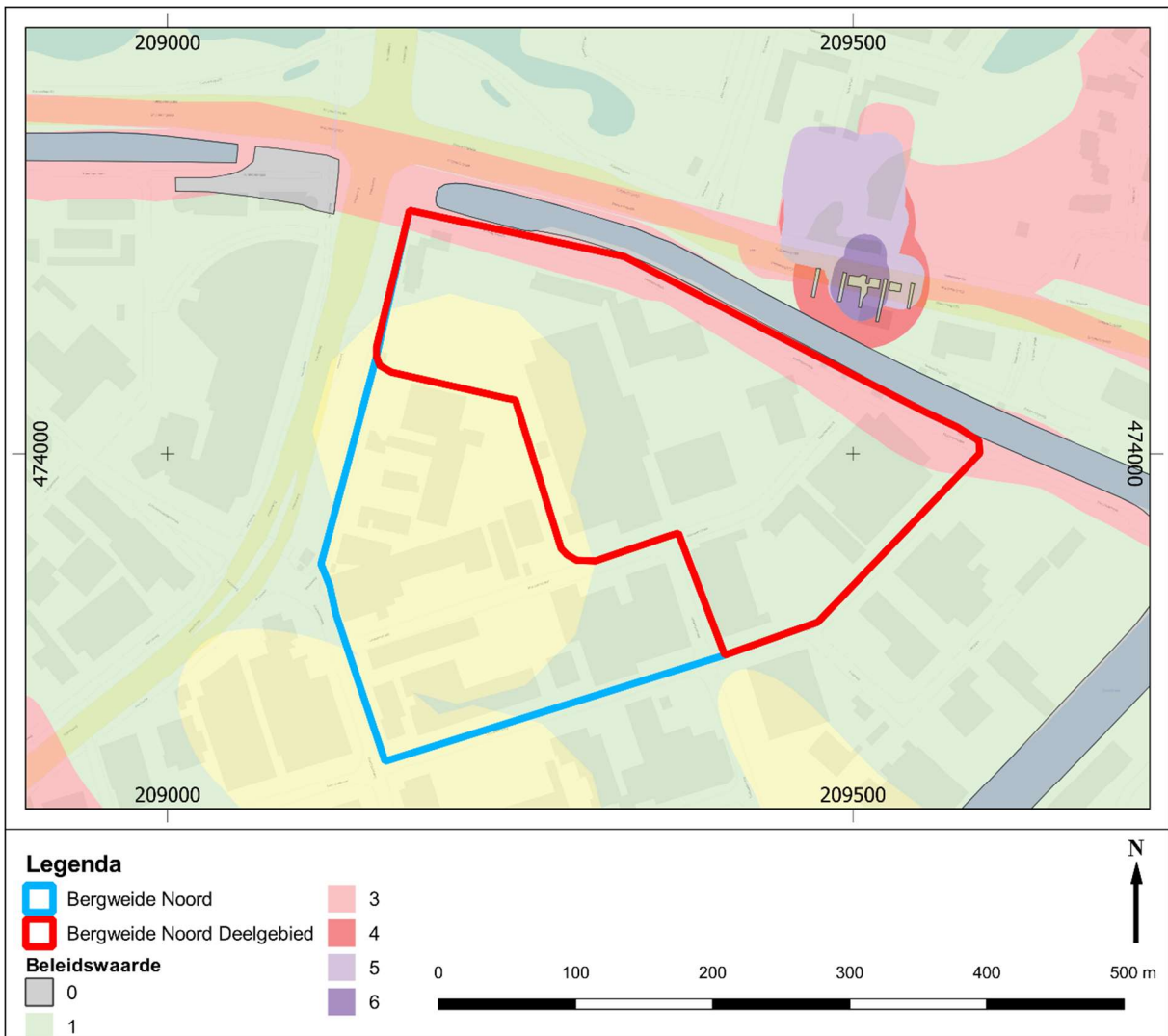
Deventer heeft als ambitie om met circulariteit aan de slag te gaan. In het Deventer bestuursakkoord 2022-2026 wordt over circulariteit gesproken in paragraaf 4.1: "Naar een duurzaam en circulair Deventer". Daarnaast staat in het bestuursakkoord het volgende over circulariteit: Bij een kwalitatief goed woonmilieu horen ook thema's als verduurzaming, klimaatadaptie, circulair en natuurinclusief bouwen, en voldoende groen. In paragraaf 4.1 staat in bestuursakkoord: Naar een duurzaam en circulair Deventer: "Verder invulling geven aan de circulaire ambities en doelstellingen". We anticiperen op ontwikkelingen die effect hebben op de openbare ruimte zoals klimaatverandering, de energie- en warmtetransitie, een circulaire en duurzame samenleving en de woningbouwopgave.

### **Archeologie**

In 2015 is door de gemeenteraad het archeologiebeleid van de gemeente Deventer vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en onderbouwing die is vertaald in bestemmings- en omgevingsplannen.<sup>1</sup> In het deelgebied gelden archeologische beleidswaarden 1 t/m 3. Op gronden met deze beleidswaarden gelden respectievelijk archeologische voorwaarden bij ingrepen dieper dan 0,5 m met een oppervlak boven de 10.000 m<sup>2</sup> (beleidswaarde 1); 1.000 m<sup>2</sup> (beleidswaarde 2); 200 m<sup>2</sup> (beleidswaarde 3).

<sup>1</sup> Vermeulen, 2015.





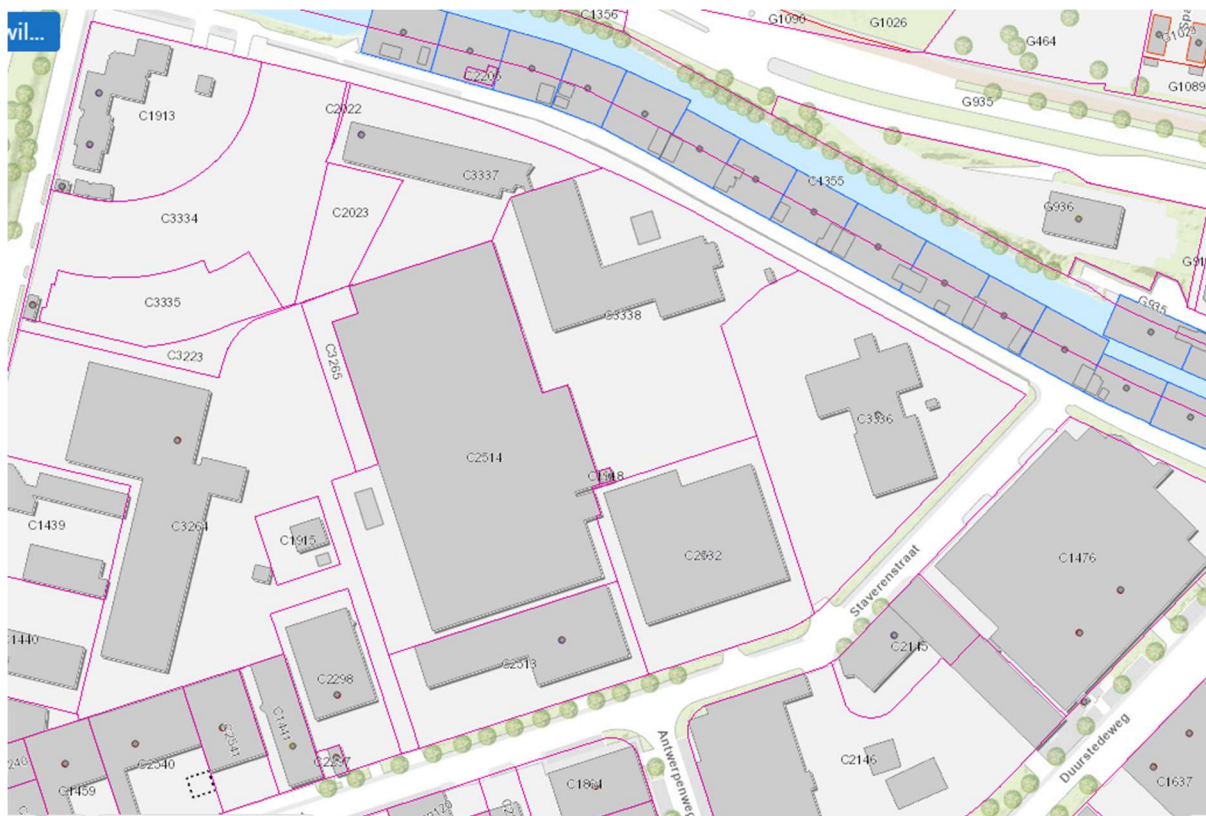
Afb. 1: Bergweide Noord en deelgebied waarbinnen inrichtingswerkzaamheden plaatsvinden.

## Bijlage B Eigendomssituatie

De locatie bestaat uit 17 kadastrale percelen, te weten:

- Gemeente Deventer sectie C, nr. 1913 (eigendom: Deventer Hanzeweg 60-80 B.V.)
- Gemeente Deventer sectie C, nr. 3334 (eigendom: TEI Deventer Building A LLC)
- Gemeente Deventer sectie C, nr. 3335 (eigendom: TEI Deventer Building A LLC)
- Gemeente Deventer sectie C, nr. 2022 (eigendom: TEI Deventer Building A LLC)
- Gemeente Deventer sectie C, nr. 3337 (eigendom: TEI Deventer Building A LLC)
- Gemeente Deventer sectie C, nr. 2023 (eigendom: TEI Deventer Building A LLC)
- Gemeente Deventer sectie C, nr. 3265 (eigendom: SIKKENS DAALMEIJER HOLDING B.V.)\*
- Gemeente Deventer sectie C, nr. 2514 (eigendom: SIKKENS DAALMEIJER HOLDING B.V.)\*
- Gemeente Deventer sectie C, nr. 2513 (eigendom: Sikkens Beheer Deventer B.V.)\*
- Gemeente Deventer sectie C, nr. 2532 (eigendom: Hekman Holding B.V.)
- Gemeente Deventer sectie C, nr. 3336 (eigendom: TEI Deventer Building B & C LLC)
- Gemeente Deventer sectie C, nr. 2146 (eigendom: gemeente Deventer, nicky beheer bv, Wieap beheer B.V., dedavisu holding bv)
- Gemeente Deventer sectie C, nr. 2145 (eigendom: Wieap Beheer B.V., nicky beheer bv, dedavisu holding bv)
- Gemeente Deventer sectie C, 1476 (eigendom: Bobeldijk Vleesprodukten B.V.)
- Gemeente Deventer sectie C, nr. 1918 (eigendom: SIKKENS DAALMEIJER HOLDING B.V.)\*
- Gemeente Deventer sectie C, nr. 3210 (deels Staverenstraat) (eigendom: gemeente Deventer)

\*Percelen Sikkens zijn verkocht aan TEI Deventer Building



Uit het wensbeeld blijkt dat de eigendomssituaties en kadastrale grenzen onveranderd blijven na de herontwikkeling van het gebied

## Bijlage C - Toegankelijkheidseisen

Voor bouwwerken vergund/opgericht voor 1 juli 2021 zijn er geen eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving voor wat betreft de aansluiting op het openbaar gebied. Voor bouwwerken vergund/opgericht vanaf deze datum gelden voor de toegankelijkheid de volgende eisen:

Route tussen openbaar gebied en het gebouwde moet over een pad of steiger dat voldoet aan;

- Minimaal 1,1m breed
- Voorzien van een hellingbaan indien het hoogteverschil > 0,02m
- Een vrije breedte van minimaal 0,85m en een vrije hoogte van minimaal 2m

De uitzonderingen:

- Als de huidige situatie van de route tussen openbaar gebied en het gebouw in het verleden op een hoger niveau is uitgevoerd.  
In dit geval blijft het eerder gerealiseerde niveau van toepassing.
- Een pand met een voor personen met een functiebeperking zelfstandig bruikbaar en toegankelijk gedeelte van een gebouw.  
In dit geval is ook voor gebouwen vergund/opgericht voor 1 juli 2021 de hiervoor omschreven minimale eisen van toepassing. Met weer de aanvulling dat als de aansluiting op het openbaar gebied in het verleden op een hoger niveau is uitgevoerd dan blijft het eerder gerealiseerde niveau van toepassing.

In het op te stellen inrichtingsplan moet wel rekening gehouden worden met toegankelijkheid van de paden en ontmoetingsplekken voor mensen met een beperking.

## Bijlage D – inspiratiebeelden circulariteit









Bergweide IV Noord d.d. 21-3-24

Investeringsvoorstel Toekomstplan

	Wat?	Rol	Investeringsvoorstel
<b>1</b>	<b>Inzicht in parkeeroplossing(en) (fase 2)</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitvoeren parkeeronderzoek (parkeervraag en aanbod, dubbelgebruik). Onderzoek is input voor inrichtingsplan.</li> <li>- Inclusief (juridische) afspraken tussen initiatiefnemers over uitvoering en instandhouding/uitwisseling parkeren</li> </ul>	<p><u>Initiatiefnemers:</u> inhuren bureau in voor opstellen parkeerbalans + onderling afspraken maken</p> <p><u>DEP:</u>            * Aanjager            * Hulp bij inhuur bureau            * Aansturing bureau</p> <p><u>Gemeente:</u>            * Toetsen (zie uitgangspunten)            * Meedenken</p>	<p><u>Initiatiefnemers:</u> € 5.000,-</p> <p><u>Regio Stedendriehoek:</u>            Mobiliteitsscans</p> <p><u>DEP:</u> uren projectmanager</p> <p><u>Gemeente:</u>            * uren contactpersoon en beleidsadviseurs            * vooronderzoek Staverenstraat</p>
<b>2</b>	<b>Opstellen inrichtingsplan (incl. kostenraming) (fase 2)</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergroening, koelteplekken, pauze rondje en recreatieplekken. Groene gebieden met elkaar verbinden. Minder verharding, meer groen.</li> <li>- Verbetering kwaliteit van de openbare ruimte met betrekking tot pp, voetgangerspaden en groenvoorzieningen</li> </ul> <p>→ parkeeronderzoek en vooronderzoek Staverenstraat zijn input voor het inrichtingsplan</p>	<p><u>Initiatiefnemers:</u> huren bureau in voor opstellen inrichtingsplan</p> <p><u>DEP:</u>            * Aanjager            * Hulp bij inhuur bureau            * Aansturing bureau</p> <p><u>Gemeente:</u>            * Toetsen (zie uitgangspunten)            * Meedenken</p>	<p><u>Initiatiefnemers:</u> € 25.000,-</p> <p><u>DEP:</u> uren projectmanager</p> <p><u>Gemeente:</u> uren contactpersoon en beleidsadviseurs</p>
<b>3</b>	<b>Uitvoering inrichtingsplan (fase 3)</b>		<b>Nader te specificeren in fase 2</b>



3a	Vergroening gebied en aanleg + verbetering verbindingen/wandelpaden	<u>Initiatiefnemers:</u> opdrachtgever uitvoering <u>DEP:</u> aanjager <u>Gemeente:</u> toetsen	<u>Initiatiefnemers:</u> € 75.000 <u>DEP:</u> uren projectmanager <u>Gemeente/provincie:</u> € 300.000 + uren contactpersoon en beleidsadviseurs
3b	Koelteplekken / recreatie plaatsen	<u>Initiatiefnemers:</u> opdrachtgever uitvoering <u>DEP:</u> aanjager <u>Gemeente:</u> toetsen	<u>Initiatiefnemers:</u> € 37.500 <u>DEP:</u> uren projectmanager <u>Gemeente/provincie:</u> € 200.000 + uren contactpersoon en beleidsadviseurs
3c	Upgrade parkeerterrein t.b.v. delen en vergroening	<u>Initiatiefnemers:</u> opdrachtgever uitvoering <u>DEP:</u> aanjager <u>Gemeente:</u> toetsen	<u>Initiatiefnemers:</u> € 37.500 <u>DEP:</u> uren projectmanager <u>Gemeente/provincie:</u> € 200.000 + uren contactpersoon en beleidsadviseurs
3d	Schoon, heel, veilig Staverenstraat	<u>Initiatiefnemers:</u> (mede) opdrachtgever uitvoering <u>DEP:</u> aanjager <u>Gemeente:</u> (mede) opdrachtgever uitvoering	<u>Initiatiefnemers:</u> - <u>DEP:</u> uren projectmanager <u>Gemeente/provincie:</u> € 300.000 + uren contactpersoon en beleidsadviseurs

4	Klimaatadaptieve maatregelen (alle fasen)		
4a	Afkoppelen en infiltreren regenwater gebouwen en eigen terrein	<p><u>Initiatiefnemers:</u> ontwerp en aanleg</p> <p><u>DEP:</u> aanjager, bemiddelaar</p> <p><u>Gemeente:</u> adviseur klimaatadaptatie (bezoek + terugkoppeling op plan) en subsidie verstrekker (zolang subsidie loopt)</p>	<p><u>Initiatiefnemers:</u> meegenomen bij punt 6</p> <p><u>DEP:</u> uren projectmanager</p> <p><u>Gemeente:</u> Bijdrage via subsidie <a href="#">Afkoppelen regenwater, subsidie   Deventer.nl</a> (zolang beschikbaar)</p>
4b	Klimaatadaptieve maatregelen gebouwen (o.a. groene daken en groene gevels)	<p><u>Initiatiefnemers:</u> ontwerp en aanleg</p> <p><u>DEP:</u> aanjager, bemiddelaar</p> <p><u>Gemeente:</u> adviseur klimaatadaptatie (bezoek + terugkoppeling op plan) en subsidie verstrekker (zolang subsidie loopt)</p>	<p><u>Initiatiefnemers:</u> meegenomen bij punt 6</p> <p><u>DEP:</u> uren projectmanager</p> <p><u>Gemeente:</u> Bijdrage via subsidie <a href="#">Subsidie Klimaatadaptieve maatregelen voor bedrijven   Digitaal Loket (deventer.nl)</a> (zolang beschikbaar)</p>
4c	Klimaatadaptieve maatregelen eigen terrein bedrijven (minder verharding, meer groen, infiltratiekratten, aanleggen wadi's etc.)	<p><u>Initiatiefnemers:</u> ontwerp en aanleg</p> <p><u>DEP:</u> aanjager, bemiddelaar</p> <p><u>Gemeente:</u> adviseur klimaatadaptatie (bezoek + terugkoppeling op plan) en subsidie verstrekker (zolang subsidie loopt)</p>	<p><u>Initiatiefnemers:</u> € 214.000</p> <p><u>DEP:</u> uren projectmanager</p> <p><u>Gemeente:</u> Bijdrage via subsidie <a href="#">Subsidie Klimaatadaptieve maatregelen voor bedrijven   Digitaal Loket (deventer.nl)</a> (zolang beschikbaar)</p>

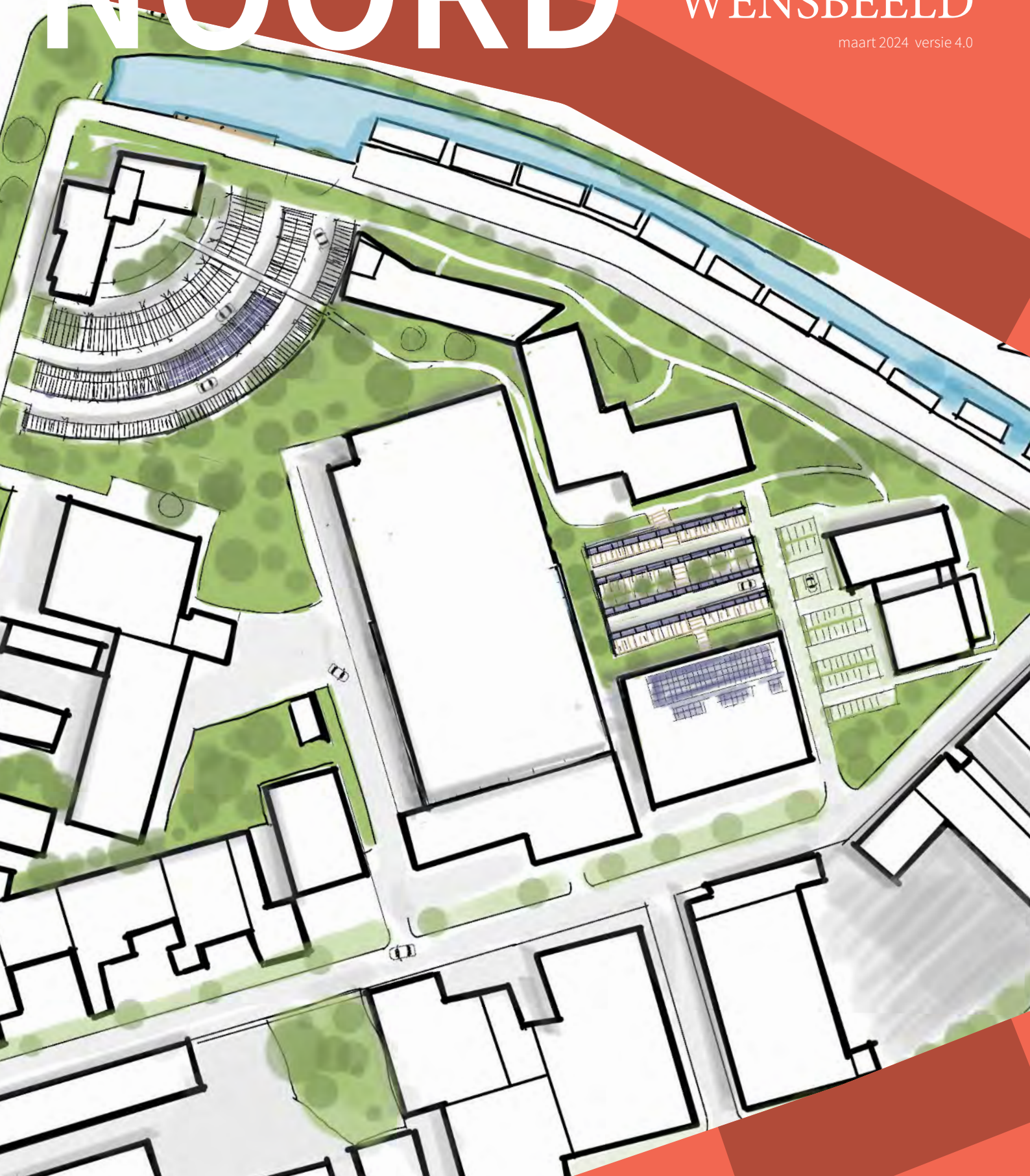
<b>5</b>	<b>Duurzaamheidsmaatregelen gebouwen (alle fasen)</b>		
5a	Isolatie gebouwen (Samen met aanleg zonnepanelen een sprong van energielabel D, E en F, naar energielabel A en B).	<u>Initiatiefnemers:</u> ontwerp en aanleg  <u>DEP:</u> aanjager, bemiddelaar  <u>Gemeente:</u> vergunningverlener	<u>Initiatiefnemers:</u> 5a+5b samen € 2.855.000  <u>DEP:</u> uren projectmanager  <u>Gemeente:</u> - <u>Overig:</u> subsidies
5b	Zonnepanelen op daken (Samen met isolatie gebouwen een sprong van energielabel D, E en F, naar energielabel A en B).	<u>Initiatiefnemers:</u> ontwerp en aanleg  <u>DEP:</u> aanjager, bemiddelaar  <u>Gemeente:</u> vergunningverlener	<u>Initiatiefnemers:</u> 5a+5b samen € 2.855.000  <u>DEP:</u> uren projectmanager  <u>Gemeente:</u> -  <u>Overig:</u> subsidies
<b>6</b>	<b>Overige investeringen in gebouwen (alle fasen)</b>		
	Verbouwen/upgraden panden naar moderne maatstaven (deels voor nieuwe functies)		<u>Initiatiefnemers:</u> € 5.800.000  <u>DEP:</u> -  <u>Gemeente:</u> -
<b>7</b>	<b>Communicatie (alle fasen)</b>		
	Communicatie en participatie met omgeving: 1) Communicatie en participatieplan 2) Uitvoering	<u>Initiatiefnemers:</u> trekker  <u>DEP:</u> adviserend  <u>Gemeente:</u> adviserend	<u>Initiatiefnemers:</u> uren communicatie medewerkers/inhuur  <u>DEP:</u> uren projectmanager  <u>Gemeente:</u> uren contactpersoon en/of communicatie adviseur



# BERGWEEDE NOORD

WENSBEELD

maart 2024 versie 4.0



# BERGWEIFE NOORD

Voor u ligt het gezamenlijke wensbeeld voor Bergweide Noord. Het wensbeeld is een initiatief van een aantal grond- en gebouweigenaren in het gebied die samen met de gemeente Deventer willen onderzoeken hoe dit deel van het bedrijventerrein geactiveerd kan worden. Het doel van het wensbeeld is om een situatie te schetsen waarin zowel de ondernemers als de gemeente handvaten krijgen om het gebied verder te ontwikkelen.

Het wensbeeld is onderdeel van fase 1 van de intentieovereenkomst die de initiatiefnemers (pag. 20) en de gemeente Deventer met elkaar hebben opgesteld. Het Deventer Economisch Perspectief begeleidt dit proces namens de initiatiefnemers.

Het wensbeeld is nog geen vaststaand ontwerp of beleid maar geeft richting aan de wensen van de initiatiefnemers om het gebied te verbeteren. Door het opstellen van dit plan wordt vervolgens duidelijk welke onderwerpen er in de volgende fase (fase 2: Toekomst Plan 2023) verder onderzocht moeten worden.

Bergweide Noord  
plangebied, 11,8 ha

## - Huidige bedrijfspanden

- kantoren (bedrijventerreinen)
- dienstverlening (cat. 2)
- voedselindustrie (cat. 2 & 3.2)
- detailhandel
- horeca (2b)
- sexinrichting



- ±120.500 m<sup>2</sup> verhuurbaar oppervlak

- 13.300 m<sup>2</sup> leegstaand oppervlak



## leeswijzer

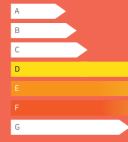
Dit wensbeeld is opgedeeld in een aantal onderdelen. We beginnen met de **analyse** van het plangebied. We beschrijven daarin de huidige situatie in cijfers, tekeningen en foto's, zodat duidelijk wordt waar aan gewerkt moet worden.

Vervolgens beschrijven hoe we het gebied willen transformeren. Dit doen we aan de hand van **thema's**. Deze thema's zijn de basis voor het uiteindelijke wensbeeld.

Tenslotte wordt het **wensbeeld** gepresenteerd. Hierin zijn de plannen geschetst die de initiatiefnemers voor zich zien om het gebied te verbeteren en transformeren.

## Zo ziet Bergweide Noord er nu uit in cijfers...

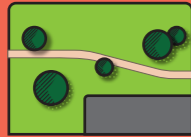
van energielabels D, E & F...



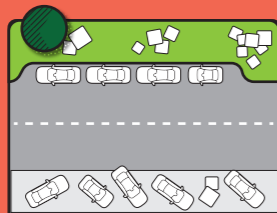
van 13.500 m<sup>2</sup> openbaar groen ...



van 140 m<sup>1</sup> wandelpad ...

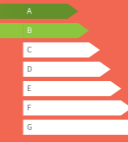


van ongeoorloofd **parkeren** en **stallen** in de Staverenstraat...



## De cijfers volgens wensbeeld...

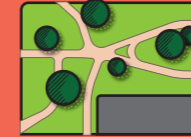
... naar **energielabels A & B**



... naar circa **20.000 m<sup>2</sup> openbaar groen**



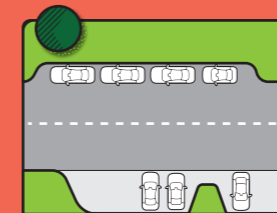
... naar circa **600 m<sup>1</sup> wandelpad**



... groei met **650 werkplekken**



... naar **aanpakken** op ongeoorloofd parkeren en stallen in de **Staverenstraat**  
(door o.a. handhaven en kleine maatregelen)



# In Kaart

Bergweide Noord is een uniek gebied in Deventer en biedt talloze mogelijkheden voor ontwikkeling en verandering. Dit industriegebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Snipperlingsdijk en de Hanzeweg en aan de zuidzijde grenst het aan de haven. Een gebied dat door zijn vele kantoren en bedrijven, een energieke uitstraling heeft.

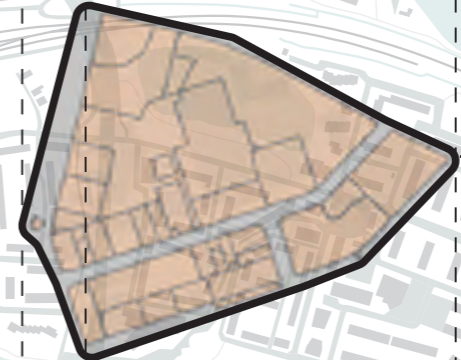
De (voormalige) kantoren van de Kamer van Koophandel en WoltersKluwer zijn hier de meest opvallende gebouwen. Maar er is nog zoveel meer te ontdekken en te ontwikkelen. Een groot deel van het gebied is in handen van private eigenaren, wat veel mogelijkheden biedt voor nieuwe initiatieven. De gemeente Deventer heeft voornamelijk de openbare wegen en overige ruimte in beheer en staat open voor nieuwe ideeën en initiatieven.

Helaas zorgt het vele asfalt en steen voor veel hittestress en wateroverlast, wat de productiviteit en leefbaarheid van het gebied niet ten goede komt. Maar met de juiste aanpak kunnen we dit omzetten in een gebied met meer groen, ruimte en leefbaarheid. Een gebied waarin bedrijven, bewoners en bezoekers zich thuis voelen en waar de natuur weer de ruimte krijgt.

Bergweide Noord biedt een unieke kans om een duurzaam, groen en levendig gebied te ontwikkelen in Deventer.



Analyse



- WATEROVERLAST**
- stand hoger dan 25 cm
  - stand tot 25cm
  - stand tot 10cm
  - beperkte afstroming
  - sterke afstroming

- HITTESTRESS**
- aanzienlijk warmer
  - warmer
  - neutraal
  - koeler
  - gebouwen

- EIGENDOM**
- privaat eigendom
  - gemeentelijk eigendom

plangebied  
11,8 ha



# BERGWEIFE NOORD

Analyse

Er is nog leegstaand vastgoed in dit deel van het gebied dat vooralsnog moeilijk is in te vullen.



In de Staverenstraat is door de inrichting van de openbare ruimte onduidelijk hoe het gebruikt mag worden. Wat is parkeer- en opslagruimte en wat juist niet?



in Beeld

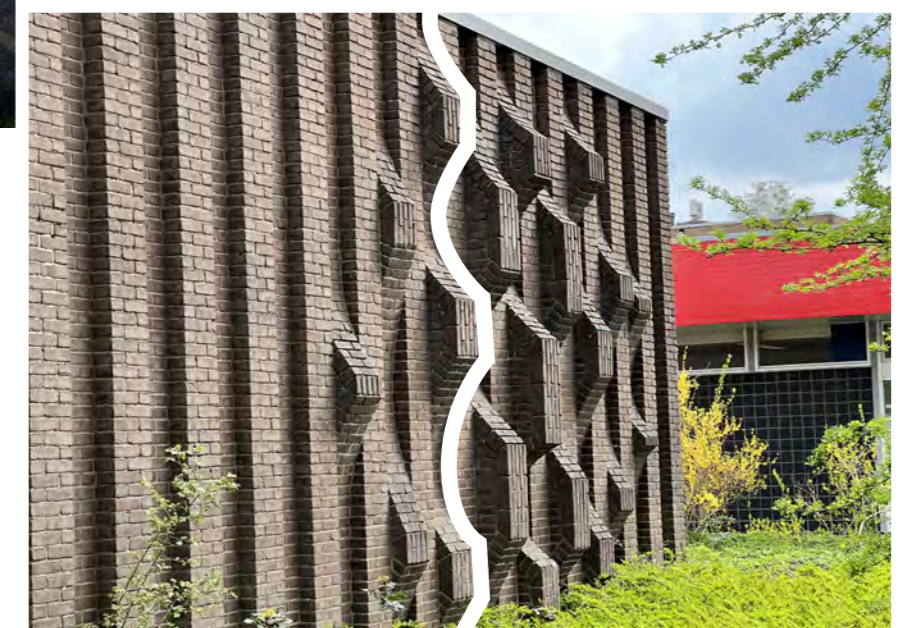
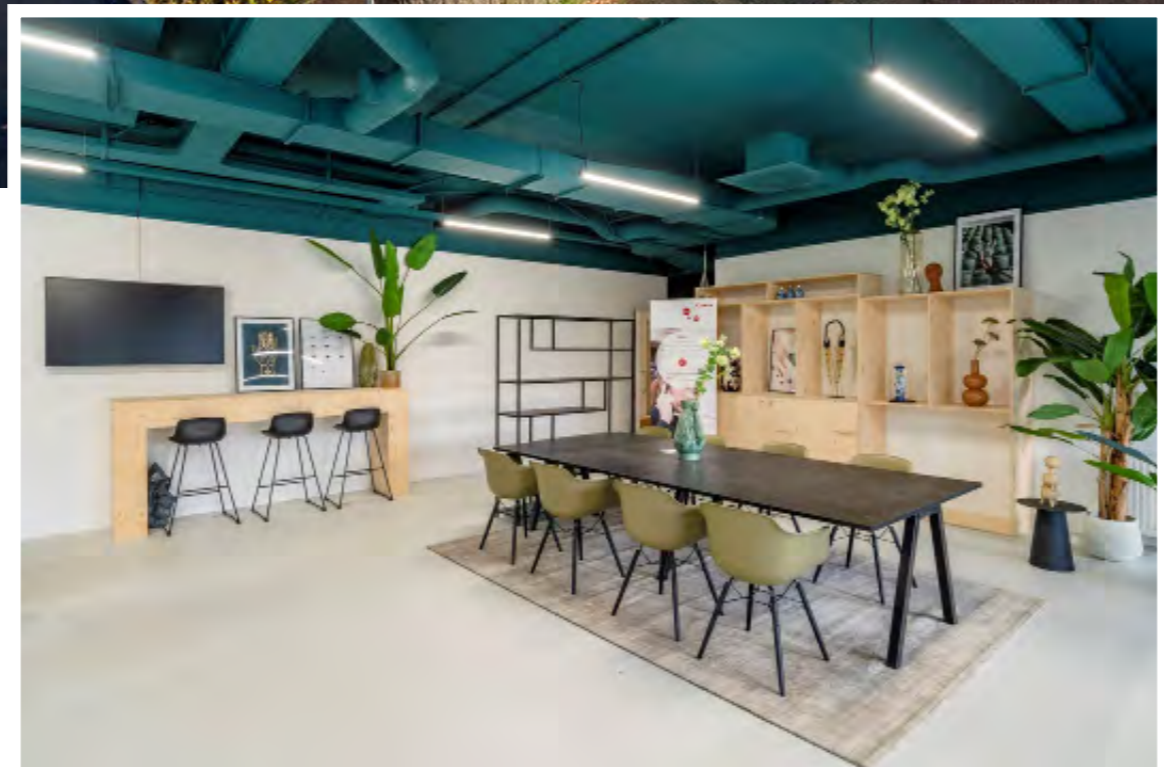


Een groot deel van het gebied is ingevuld met asfalt of andere verharding wat zorgt voor hittestresse en wateroverlast

# in Beeld



De voormalige WoltersKluwer panden zijn opgeknapt en verduurzaamd. Rondom de panden zijn er al diverse aantrekkelijke faciliteiten aangelegd voor huurders



# onze Thema's

ontwikkelthema's & uitdagingen



## MENGEN

Door functies te mengen ontstaat er meer reuring in het gebied. Niet alleen tijdens de kantoortijden maar ook later op de avond. Eén van die functies zou een verblijf voor EU-werkers kunnen zijn. Een dergelijk functie zorgt er voor dat er arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden, zodat ze elders in Bergweide aan het werk kunnen of naar de Technicampus kunnen lopen.

Het mengen van meerdere functies zorgt voor een diverser gebruik van het hele gebied en meer sociale controle.

*Dit mengen gaat niet zonder slag of stoot. Hiervoor moeten er bestaande functiebestemmingen van gebouwen worden gewijzigd. Daarbij moet er goed gelet worden op de bestaande milieucirkels en andere zoneringen. In overleg met de gemeente zal er onderzocht moeten worden welke functies er passen in Bergweide en welke juist niet. Er moet onderzocht met de andere ondernemers in het gebied welke voorzieningen er extra nodig zijn om deze andere functie toe te staan in dit gebied en hoe deze op een veilige manier kunnen worden bereikt.*

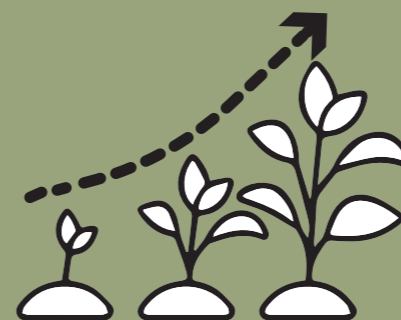


## DELEN

Het delen van faciliteiten en functies zoals parkeren en lunchplekken wordt gestimuleerd een gefaciliteerd. Daarmee moet het ook heel duidelijk worden waar wel, en ook waar vooral niet geparkeerd mag worden. De openbare ruimte wordt dusdanig ingericht dat het parkeren ontmoedigd op plekken waar dat niet mag, zoals op de openbare weg.

Verder moet het mogelijk worden gemaakt om voorzieningen zelfs energie met elkaar te delen. Denk daarbij aan het delen van de logistiek, het afvaltransport, deelauto's en de beveiling.

*Het delen van voorzieningen is niet vanzelfsprekend en dit vraagt om duidelijke visie. Daarbij moet er over bestaande kavelgrenzen heen gekeken worden en dit vraagt om duidelijke afspraken.*



## VERGROENEN

Groen op plekken waar dat gewenst is en juist niet op de plekken waar dat voor problemen zorgt. Zo kan het groen een perfect toevoeging zijn rondom de kantoren waardoor een prettig verblijfsklimaat ontstaat. Daarbij gaat meer groen de hittestress en de wateroverlast tegen.

Vergroenen betekent niet alleen fysiek groen maar ook het delen van faciliteiten de mogelijkheid voor het elektrisch laden van je (deel)auto. Daarnaast zullen alle deelnemers aan dit plan hun gebouwen verder verduurzamen. Daarbij is Energielabel A de ambitie.

*Het vergroenen moet zich niet beperken tot de private kavelindeling. De plekken waar de gemeente grond in bezit heeft (voornamelijk de openbare weg) zal er samen met de ondernemers onderzocht worden hoe ook deze ruimte kan vergroenen. Daarbij moet er over bestaande kavelgrenzen heen gekeken worden en dit vraagt om duidelijke afspraken.*



## BEWEGEN

Bergweide Deventer biedt verschillende mogelijkheden op het gebied van multimodaal transport, collectieve mobiliteit en pauze recreatie. Het bedrijventerrein is goed bereikbaar per fiets, auto en openbaar vervoer, wat zorgt voor een efficiënte en duurzame manier van transport. Ook worden er diverse collectieve mobiliteitsoplossingen onderzocht, zoals een shuttlebus en deelauto's, waardoor werknemers een auto kunnen delen.

Daarnaast biedt Bergweide ook volop mogelijkheden voor pauzerecreatie, zoals wandelen, fietsen en sporten in het groene gebied rondom de gebouwen. Dit maakt Bergweide Deventer niet alleen een efficiënte, maar ook een aangename en gezonde plek om te werken.

*Om Bergweide in beweging te krijgen is meer onderzoek nodig naar de bestaande en benodigde infrastructuur. Zo houden fietspaden ineens op of moet een voetganger een stuk op de openbare weg lopen.*



### bestaand, uitdijend grijs

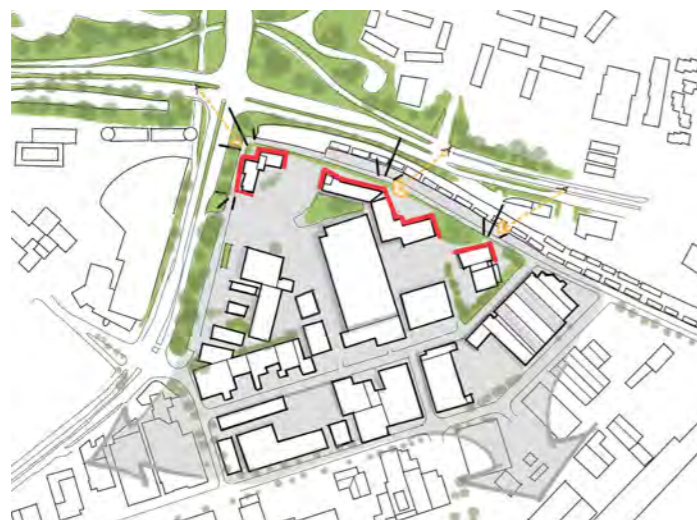
- 1 vm. Kamer van Koophandel  
*VanDerValk Investment*
- 2 vm. Wolter Kluwer  
*Time Equities INC*
- 3 vm. Sikkens  
*Time Equities INC*
- 4 vm. Digi Werkt  
*Time Equities INC*
- 5 Safe ruimteverhuur
- 6 Bobeldijk Foodgroup

Bergweide is en blijft een bedrijventerrein met voldoende (verharde) ruimte dat past bij de huidige bedrijfsactiviteiten en milieucategoriën.



### oprukkend groen

Waar mogelijk wordt er meer groen ingezet. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de bestaande groen structuren van de Hanzeweg, de Snippelingsdijk en het Venenpark. Meer groen in het gebied zorgt voor een prettig verblijf. Daarnaast zorgt meer groen voor aantoonbaar meer productiviteit bij werknemers.



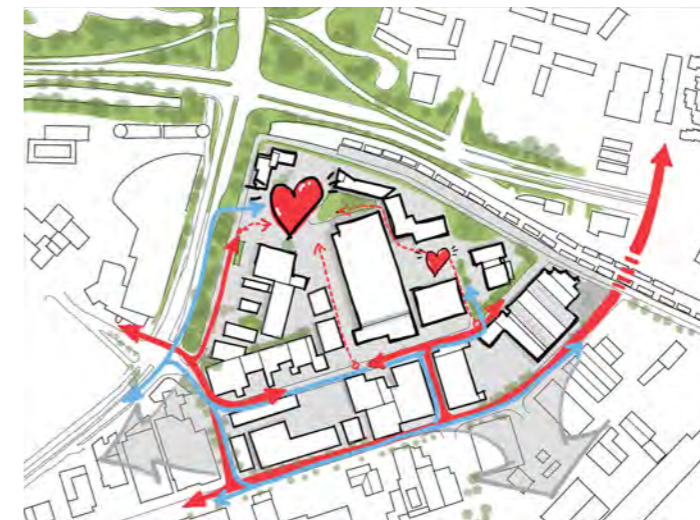
### Bergweide heeft een gezicht

Een aantal gebouwen zijn goed te zien vanaf de Hanzeweg en de Snippelingsdijk. Zij bepalen het aanzicht van het gebied en vervullen een etalagefunctie. Nu zijn het nog gebouwen met een eigen DNA. De branding van de gebouwen wordt gecombineerd zodat er één duidelijk identiteit ontstaat.



### clusters van voorzieningen

Zoveel mogelijk voorzieningen worden geclusterd. Denk daarbij aan het samenvoegen van parkeren, afvalverzameling en het opwekken van energie. Deze clusters zijn direct verbonden met de omliggende bedrijven zodat de afstand nooit te groot wordt.



### routes naar de clusters

De clusters zijn een verzameling van alle modaliteiten. Van hieruit gaat al het personeel naar zijn of haar werk.

- ↔ langzaam verkeer
- ↔ gemotoriseerd verkeer



### wandelroutes naar pauzeplekken

In de pauze is er ruimte om te wandelen door in het hele gebied. Door de aanleg van meerdere aantrekkelijke pauzeplekken ontstaan er diverse looproutes.

# ons wensbeeld

## Bergweide Noord in 2025

transformatie tot **verblijf** (hotelfunctie) voor EU-werkers, wat zorgt voor meer beweging en sociale controle in het gebied, ook na kantoor tijden



aanleg nieuwe **groene parkeerplekken** waar je (deel)auto opgeladen kan worden.



aanleg nieuwe **groene routes** om je bestemming te bereiken of te pauzeren



nader uit te werken

Gemeente en initiatiefnemers gaan samen ongeoorloofd parkeren en stallen aanpakken in de openbare ruimte van de Staverenstraat en de Hunneperkade.

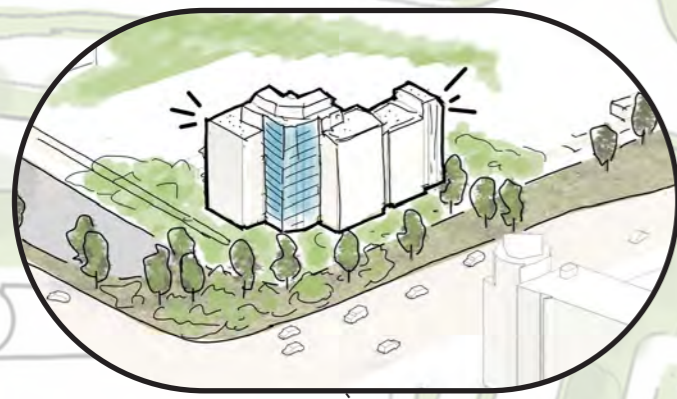


aanleg nieuwe **groene parkeerplekken** waar je (deel)auto opgeladen kan worden.

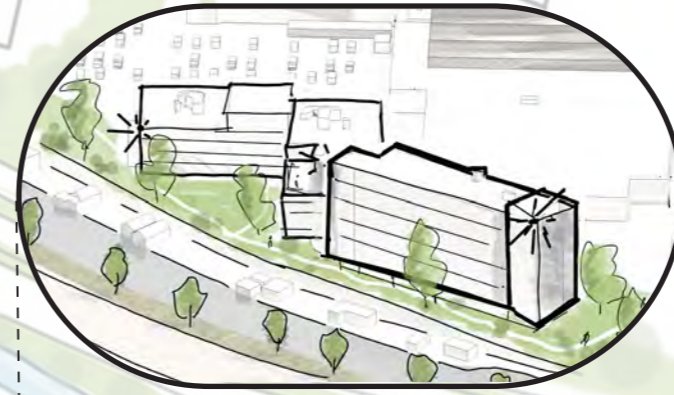
**wensenbeeld**  
de getoonde voorbeelden zijn ter referentie

- 1 vm. Kamer van Koophandel  
VanDerValk Investment
- 2 vm. Wolter Kluwer  
Time Equities INC
- 3 vm. Sikkens  
Time Equities INC
- 4 vm. Digi Werkt  
Time Equities INC
- 5 Safe ruimteverhuur
- 6 Bobeldijk Foodgroup

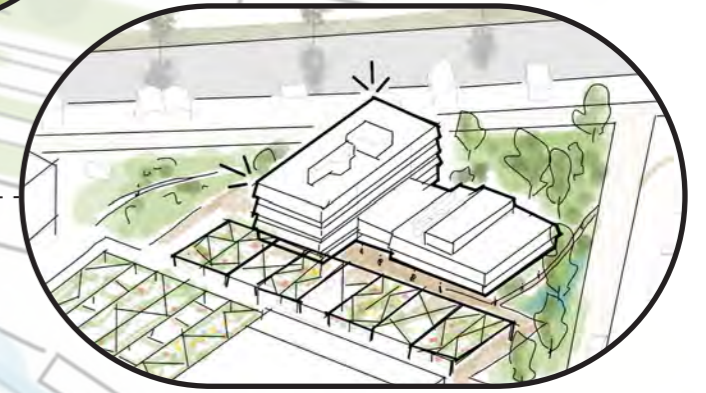
# ons wensbeeld



Het voormalig kantoorpand wordt omgebouwd tot hotel en gereed gemaakt voor het verblijf van EU-werkers  
Verder wordt het pand verduurzaamd zodat het voldoet aan de laatste duurzaamheidseisen.  
Er wordt geïnvesteerd in het vergroenen van het terrein rondom het pand. Hierdoor ontstaat er een prettig verblijfsklimaat in het gebied.



Net als het hotel maken de voormalige kantoren van WolterKluwer deel uit van de beeldbepalende gebouwen van het gebied.  
Daarom krijgen ze duidelijke groene accenten zodat er één familie aan gebouwen ontstaat.  
Verder wordt de panden verduurzaamd zodat het voldoet aan de laatste duurzaamheidseisen.  
De hemelwaterafvoeren worden afgekoppeld en lopen in de aan te leggen wadi's.



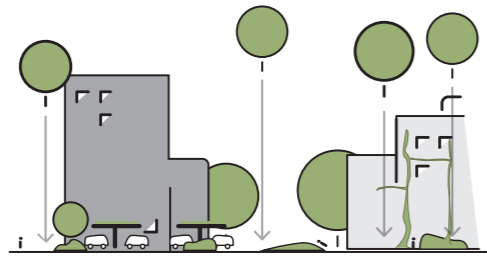
Het overschot aan opgewekte energie kan naar gedeelt worden via een energie-hub en door het aanbrengen van licht gekleurde dakbedekking wordt hittestress tegen gegaan

*nader uit te werken*

# we onderzoeken

verkennen en doen

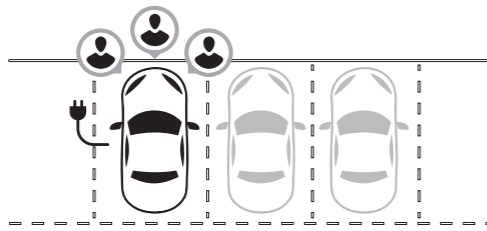
we werken samen al aan...



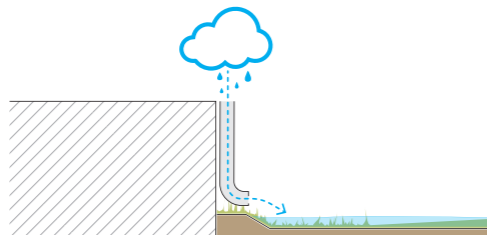
...meer groen rondom de kantoren en het vergroenen van gevels



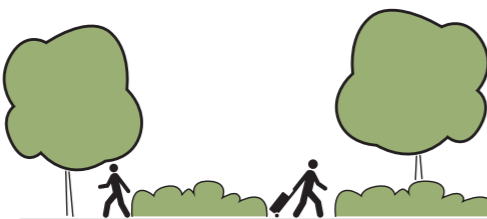
...gezamenlijke groene pauzeplekken



...het delen van parkeervoorzieningen

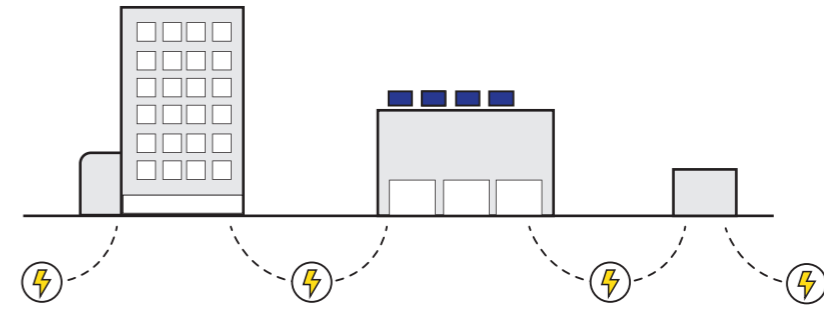


...het afkoppelen van hemelwaterafvoeren en de aanleg van wadi's

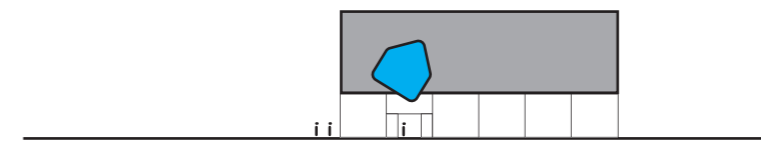


...de aanleg van looproutes door het (nieuwe) groen

we verkennen samen...



...hoe een smart energy hub kan worden opgezet tussen bedrijven



...welke voorzieningen extra nodig zijn om de realisatie van een hotel voor verblijf van EU-werkers mogelijk te maken...



... en welke verkeersbewegingen dit oplevert van en naar deze voorzieningen.



...met de gemeente hoe we ongeoorloofd parkeren en het stallen van spullen aan kunnen pakken

# DE INITIATIEF NEMERS

BERGWEIDE  
NOORD

## Ontdek de kracht Bergweide Noord

Bergweide Noord biedt Deventer een waardevolle toekomst en een gebied dat klaar is voor de uitdagingen van morgen! Deze pilot combineert publieke en private belangen op een unieke manier, dienend als voorbeeld en blauwdruk voor toekomstige kanszones. Het vernieuwde gebied optimaliseert infrastructuur en faciliteiten, stimuleert economische groei en creëert werkgelegenheid. Daarnaast dient het als vooruitstrevend voorbeeld voor andere gemeenten, waarbij een innovatieve aanpak synergie creëert en resulteert in een duurzaam, toekomstbestendig gebied. Bergweide Noord leidt de weg in stedelijke ontwikkeling en inspireert gemeenten om de voordelen van publiek-private samenwerking te omarmen.

## Wat is ons doel...

Het project heeft als primaire doelstelling om nieuw economisch leven te brengen op een terrein waar voorheen weinig economische activiteit en werkgelegenheid plaatsvond. Met drie van de vier grote kantoorpanden leeg en beperkt gebruik van de opslag- en productiehal van Sikkens, is er nu een groeiende behoefte aan bedrijfsruimte, terwijl het aanbod tekortschiet.

Daarnaast beoogt het project vanuit deze kansrijke locatie een positieve impact te hebben op het problematische deel van Bergweide 4, waar momenteel nauwelijks maatschappelijke en economische waarde wordt gecreëerd. Succes op Bergweide 4 Noord zal een positief signaal uitzenden naar pandeigenaren en gebruikers, dat waardevermeerdering mogelijk is op een verouderd terrein.

De herontwikkeling zal het terrein transformeren tot een bruisende hub van economische bedrijvigheid, werkgelegenheid en innovatie, en zal een positief effect hebben op de lokale economie en de bredere regio. Het aantrekken van investeringen en de creatie van nieuwe bedrijfsruimte zal ook andere verwaarloosde terreinen stimuleren. Bergweide 4 wordt zo een winstgevend en inspirerend voorbeeld van succesvolle herontwikkeling.



John Schepens

Time Equities Inc.  
Directeur acquisitie en Asset Management

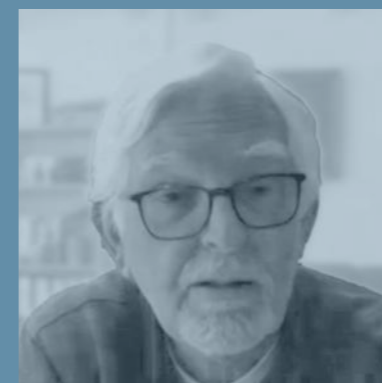
*...“Het algemeen wensbeeld behelst een campus achtige setting met veel groen, goede infra en een mix use van wonen, werken en ontspanning. Door de activiteiten buiten kantoor tijden te stimuleren zal de sociale controle verbeteren, wat ten goede komt aan het algemene beeld van Bergweide Noord”...*



Erwin Bes

VanDerValk Investments

*...“We zullen met de naastgelegen grondeigenaren inventariseren hoe we het buitengebied om het gebouw leefbaarder kunnen krijgen., zodat er meer ruimte ontstaat voor buiten verblijven, wandelen en pauze-recreatie. Gezamenlijke ideeën worden besproken in het kernteam, waar nu al gesproken wordt over meer reuring in het gebied, minder hekken, meer groen waar dat zou kunnen en minder versterking”...*



Henk Hekman

Directeur  
Safe Ruimteverhuur

*...“we zijn druk geweest met tegengaan van ondermijning in onze opslagunits. Verder liggen er plannen van een architect voor verfraaiing van de gevel. Momenteel gebruikt Brand Control rooms ook een deel van onze opslagruimte. Er is een grote concurrentiestrijd gaande in onze branche. We spelen met de gedachte om een verdieping op ons pand te zetten”...*



Jeroen Kiers

Directeur  
Bobeldijk Food Group

*..“In ons wensscenario hebben we meer ruimte voor buiten pauzeren op eigen terrein aan de Duurstedeweg waar we nu op eigen terrein parkeren, dit zullen we dus moeten oplossen door buiten ons terrein meer parkeerruimte te vinden. Beste oplossing voor ons is het verwijderen van de struiken aan de Duurstedeweg kant en hier parkeerruimte van maken. Verder weg van het pand parkeren is niet wenselijk omdat de medewerkers zich in de avonden onveilig voelen en zo dicht mogelijk bij het pand zouden willen parkeren”...*



# BERGWEIDE NOORD

## WENSBEELD

is een initiatief van:  
Time Equities Inc.  
Van der Valk Investments  
Safe Ruimteverhuur

in samenwerking met:  
Gemeente Deventer  
Deventer Economisch Perspectief  
Parkmanagement Deventer

en een ontwerp van:  
**studio**nb****

