

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan : Burgemeester en Wethouders
Onderwerp : Sluiten intentieovereenkomst Zwolseweg 156
Portefeuillehouder : Wethouder Elferink
Notanummer : 2026-663
Datum B&W-vergadering : 1-09-2026
Team : Team Wonen en gebiedsontwikkeling
Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling

Parafen voor akkoord nota :

- 26-08-2026: Teamleider
- 26-08-2026: Wethouder

Parafen voor agendering :

- 28-08-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris
- 26-08-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Bijlagen bij deze nota : 20260612 def Intentieovereenkomst Zwolseweg 156.pdf

Datum definitieve akkoord : 1-09-2026

Besluit

1. De intentieovereenkomst 'Zwolseweg 156' met Orvesta B.V.' aan te gaan.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlage op basis van art 5.1 lid 2 van de Wet open overheid en eerst nadat de intentieovereenkomst is ondertekend.

Inleiding

Initiatiefnemer, Orvesta B.V., wil op het perceel aan de Zwolseweg 156 te Deventer het huidige garagebedrijf slopen en totaal 14 appartementen realiseren. Voor het initiatief is in 2022 al een vooroverleg doorlopen. We zien kansen voor woningbouw en er zijn de nodige aandachtspunten meegegeven. We zijn al ruim een jaar tijd bezig om tot een intentieovereenkomst te komen en hebben al de nodige kosten gemaakt. Nadat één van de betrokken partijen er uit is gestapt, zijn we snel tot overeenstemming gekomen en is de aangeboden intentieovereenkomst getekend. Op basis van de intentieovereenkomst kunnen we de planvorming en het onderzoek naar de haalbaarheid van dit project verder faciliteren.

Informatie over de locatie

Het plangebied ligt in de Zwolse wijk op de hoek van de Zwolseweg en de Erasmusstraat en is omringd door woningen. Het perceel heeft de bestemming bedrijf met bedrijfswoning en bevat een bedrijfspand van een autogarage, waarvan de activiteiten inmiddels zijn gestaakt. Aan de kant van de Erasmusstraat bevinden zich 3 panden, waarvan de verdiepingen al in gebruik waren als afzonderlijke bovenwoningen en de begane grond werd gebruikt voor het garagebedrijf.

In de omgevingsvisie valt dit perceel onder stedelijk wonen. Een toename van het aantal woningen is beleidsmatig toegestaan.

Vervolg

Op welke wijze het wonen op de locatie kan worden vormgegeven en ingepast en of het plan haalbaar is zal in een vervolgtraject moeten worden afgestemd. Duidelijk is wel dat het aantal woningen niet meer zal zijn dan 50, waardoor de bestuurlijke werkwijze voor grote ruimtelijke initiatieven niet van toepassing is. Een ontwikkeling richting woningen op deze locatie past zoals gezegd ook binnen de kaders van de Omgevingsvisie, dus ook in dat opzicht hoeft dit niet langs de raad.

Zodra de intentieovereenkomst is gesloten gaan we in afstemming met de initiatiefnemer een Nota van Uitgangspunten opstellen, die voor vaststelling aan uw college wordt aangeboden. Deze NvU vormt de basis voor de beoordeling van de verdere uitwerking van het plan. Ook de haalbaarheid wordt nader onderzocht. Wanneer er overeenstemming is over de plannen en het plan haalbaar is, dan worden de afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst die ook ter ondertekening wordt aangeboden aan het college. Vervolgens zal een Bopa of omgevingsplanwijziging kunnen worden opgestart.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het realiseren van woningen, waarmee wordt bijgedragen aan de doelstelling om meer woningen te bouwen, onder andere door te verdichten binnen de stadsgrenzen. We sturen via de nota van Uitgangspunten op het type woning en de doelgroep.

Kader

Omgevingsvisie Deventer 2019

Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A

Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen', Doelgroepenverordening 2019,

Omgevingsverordening Overijssel 2017

Welstandsnota Deventer

Betrokken partijen en participatie

Met de initiatiefnemer is afgesproken dat zij de gemeentelijke richtlijnen ten aanzien van participatie volgen. Zij verwerken de input uit het participatietraject alsmede de gemeentelijke beoordelingen bij de verdere uitwerking.

Er heeft al een eerste informatieavond plaatsgevonden vlak voor de zomer. Deze is goed bezocht en goed verlopen. Er zijn aandachtspunten, maar geen grote bezwaren naar voren gekomen. Op 26 augustus is een volgende informatieavond voor mensen degenen die er de eerste keer niet bij konden zijn.

Argumenten voor en tegen

Voor:

1.1 Een intentieovereenkomst borgt de procesafspraken en het kostenverhaal. De intentieovereenkomst is de start van de haalbaarheidsfase. In deze fase gaan initiatiefnemer en gemeente op diverse onderdelen concreet de haalbaarheid van het plan op deze locatie verder onderzoeken.

1.2 De behoefte aan woonruimte is groot. Het toevoegen van woningen voldoet aan die behoefte.

1.3 Een garagebedrijf vinden we niet meer passend in deze woonomgeving.

Tegen:

Financiële consequenties en dekking

In de voorliggende nota is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld, waardoor de kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Het betreft met name de ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke ordening van het gebied door middel van het meegeven van uitgangspunten en vastleggen van afspraken.

Openbaarmaking en communicatie

Het besluit van het college van B&W op de voorliggende intentieovereenkomst en ondertekening daarvan, wordt openbaar gemaakt.

Aanpak en uitvoering

Indien uw college kan instemmen met deze intentieovereenkomst wordt met de initiatiefnemer, een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Op basis van de Nota van Uitgangspunten werkt de initiatiefnemer het plan verder uit. De Nota van uitgangspunten wordt te zijner tijd voor vaststelling aan uw college aangeboden. Indien beide partijen kunnen instemmen met de uitgangspunten kunnen definitieve afspraken voor de herontwikkeling worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt te zijner tijd uitgewerkt en ook voorgelegd aan uw college. Na het aangaan van de anterieure overeenkomst zal vervolgens waarschijnlijk een BOPA worden aangevraagd.