

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Verkoop traveeën Havenkwartier t.b.v. CPO

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2017-002231	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	24-04-2018
Datum	28-12-2017	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input checked="" type="checkbox"/> Akkoordstukken	24-04-2018	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	12-04-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	12-04-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	18-04-2018
Wethouder	12-04-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-04-26

Bijlagen

1. gesloten overeenkomst; 2 aanvulling gesloten overeenkomst

B & W d.d.: 24-04-2018

Besloten wordt:

- 1 Te verkopen aan Vereniging Havenhuis Deventer de traveeën T1-01 tot en met T1-13 en T3-01 met een oppervlakte van circa 206 m2, plaatselijk bekend Mr. H.F. de Boerlaan, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C, nummers 1124 (ged.), 1196 (ged.), 1649 (ged.) en 1650 (ged.) voor de bouw 4 geschakelde woningen;
- 2 hiertoe het bijgevoegde verkoopbesluit vast te stellen;
- 3 de opbrengst uit de verkoop rechtstreeks ten gunste te brengen van de grondexploitatie van het Havenkwartier;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Op initiatief van de architecten, de heer D.J. Dollen en mevrouw A. Holterman, heeft de gemeente de traveeën T1-01 t/m T1-13 en T3-01 in optie uitgegeven ten behoeve van Collectief Opdrachtgeverschap voor de bouw van 4 geschakelde woningen. Gedurende de optieperiode hebben deze initiatiefnemers in overleg met de toekomstige eigenaren de te bouwen woningen ontworpen. Deze toekomstige eigenaren hebben zich verenigd in een vereniging: Vereniging Havenhuis Deventer.

Op 5 december 2017 is met deze vereniging een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van de betreffende traveeën voor een bedrag van € 115.800,-- excl. BTW / € 140.118,-- incl. BTW. In deze overeenkomst wordt verwezen naar een bodemrapport en een evaluatierapport bodemsanering. De actualiteitswaarde van dergelijke rapporten is, in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning, bepaald op 5 jaar. Omdat na maart 2018 deze rapporten niet meer gebruikt kunnen worden, heeft de gemeente Deventer opdracht gegeven voor een actueel verkennend onderzoek. Op basis van de resultaten van dit onderzoek bestaan er geen belemmering voor verkoop en ontwikkeling op de locatie. In verband met dit actueel verkennend onderzoek is de gemeente met de vereniging een aanvullende bepaling overeengekomen. Hiervoor hebben zij een afschrift van de toegezonden brief voor akkoord ondertekend.

Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is de verkoop aan Vereniging Havenhuis Deventer van een perceel grond (traveenummers T1-01 t/m T1-13 en T3-01) gelegen aan de Mr. H.F. De Boerlaan ter grootte van circa 206 m2 voor de bouw van 4 geschakelde woningen (Collectief Opdrachtgeverschap).

Kader

- Nota Grondbeleid;
- Grondprijzenbrief
- Vastgestelde grondexploitatie zelf en samenbouw

Argumenten voor en tegen

Voor:

Dit initiatief past binnen de wensen van de gemeente Deventer voor de invulling van dit deel van het Havenkwartier.

Extern draagvlak (partners)

Er is wilsovereenstemming bereikt met de toekomstige eigenaren.

Financiële consequenties

In het Havenkwartier worden kavels uitgegeven in het deelproject "zelf- en samenbouw". De te ontwikkelen grond is onderverdeeld in traveeën met een breedte van 1,2 m. De kavelprijzen van de kavels in het Havenkwartier zijn per plandeel vastgesteld.

Plandeel	Traveenummers	Excl. 21% BTW
Familiewoningen met tuin	F1_01 t/m F1_17	€ 9.300,--
Familiewoningen met diepe tuin	F2_01 t/m F2_44	€ 11.900,--

Atelierwoningen	A1_01 t/m A1_38	€ 9.300,--
Woningen aan de tuin – hoek	T1_01 t/m T1_04	€ 9.300,--
Woningen aan de tuin – hoek	T1_05 t/m T1_13	€ 7.700,--
Woningen aan de tuin – dwarsstraat (doorsteek)	T2_01 t/m T2_16	€ 9.300,--
Woningen aan de tuin – Mr. H.F. de Boerlaan	T3-01 t/m T3_20	€ 9.300,--

Voor de huidige traveeën betekent dat:

T1-01 t/m T1-04 = 4 x € 9.300,-- = € 37.200,--

T1-05 t/m T1-13 = 9 x € 7.700,-- = € 69.300,--

T3-01 = € 9.300,--

€ 115.800,-- excl. BTW / € 140.118,--

De inkomsten uit deze verkoop komen in 2018 ten gunste van de grondexploitatie Havenkwartier.

Aanpak/uitvoering

Na uw besluit, zal de verkoop verder afgewikkeld worden. De notariële overdracht zal plaatsvinden binnen 2 weken nadat de koper een bruikbare omgevingsvergunning heeft gekregen.

Nota nr. : 2017-002231
Team : PRO

Deventer, 24 april 2018

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op artikel 160, lid 1, sub e van de Gemeentewet en het besluit van 22 januari 2013 tot verlening van bevoegdheden krachtens mandaat.

BESLUITEN

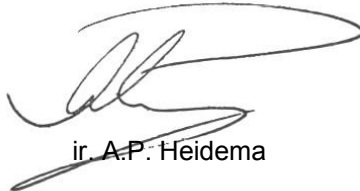
te verkopen aan Vereniging Havenhuis Deventer, statutair gevestigd aan de Rijsterborgherweg 20F09, 7419 VA te Deventer, een perceel grond gelegen aan de Mr. H.F. de Boerlaan te Deventer, ter grootte van circa 206 m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C, nummers 1124 (ged.), 1196 (ged.), 1649 (ged.) en 1650 (ged.), een en ander zoals op de bij de koopovereenkomst behorende verkooptekening met traveenummers T1-01 t/m T1-13 en T3-01 is aangegeven en voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst.

Aldus besloten in de vergadering van 24 april 2018

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



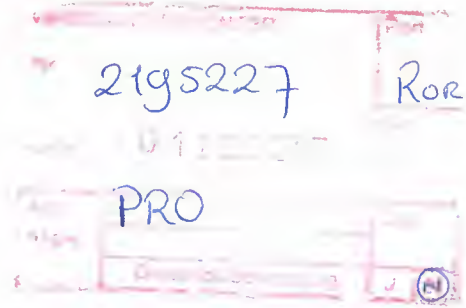
M.A. Kossen



ir. A.P. Heidema



WONEN



Koopovereenkomst kavel Havenkwartier Deventer

Deventer, 12 oktober 2017

Paraaf koper:

8 zu.

Paraaf gemeente:

2



WONEN

Wonen is een organisatie die zich inzet voor een beter woonklimaat in Nederland.

KOOPOVEREENKOMST KAVELS HAVENKWARTIER

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer,

De gemeente Deventer,

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Vastgoed ingevolge het besluit van de Algemeen directeur van 22 januari 2013, het besluit van burgemeester en wethouders van 8 mei 2012 en het besluit van de burgemeester van 11 mei 2012, tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen de gemeente,

2. Vereniging Havenhuis Deventer, statutair gevestigd aan de Rijsterborgherweg 20F09, 7419 VA Deventer. Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64337839, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door B.P. ~~de~~ Groot (voorzitter) en Z.A.A. Koenis (bestuurslid).

hierna (tezamen) te noemen de koper,

In overweging nemende dat:

- de gemeente Deventer met de heren D.J. Dollen en A. Holterman, Brigantijnkade 34, 1086 VB te Amsterdam, de initiatiefnemers van Hollandshuis, een optieovereenkomst heeft gesloten voor de traveeën T1-01 tot en met T1-13 en T3-01;
- deze initiatiefnemers hiervoor optiegeld van totaal € 1.500,-- hebben betaald;
- de onderhavige traveeën op basis van Collectief Opdrachtgeverschap (CPO) bebouwd gaan worden met 4 geschakelde woningen;
- de ontwerpen voor deze woningen door bovengenoemde initiatiefnemers zijn gemaakt;
- de toekomstige eigenaren van deze woningen zich verenigd hebben in een vereniging, en wel Vereniging Havenhuis Deventer, hierna te noemen vereniging;
- deze vereniging de onderhavige traveeën op basis van deze overeenkomst gaat aankopen en het perceel gaat bebouwen met 4 geschakelde woningen;
- deze vereniging het perceel en de daarop te stichten en of gestichte woningen gaat doorleveren aan haar leden;
- alle artikelen uit deze onderhavige koopovereenkomst bij doorlevering door de vereniging van toepassing zijn in de met de opvolgende eigenaren overeen te komen akten;
- in afwijking van het bepaalde in artikel 8 van deze overeenkomst de leden van de vereniging de te bebouwen 4 woningen gaan bewonen.

Paraaf koper:

Bzu.

Paraaf gemeente:

A

3

zijn overeengekomen als volgt:

- I De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente een perceel grond (bouwkavel), gelegen aan de Mr. H.F. de Boerlaan, ter grootte van 206 m2 kadastraal bekend gemeente Deventer, 1124 (gedeeltelijk), 1196 (gedeeltelijk) 1649 (gedeeltelijk) 1650 (gedeeltelijk), een en ander zoals op de aangehechte, door beide partijen geparafeerde, en bij deze overeenkomst behorende verkooptekening, met traveenummers T1-01 t/m T1-13 en T3-01 is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor inschrijving in de openbare registers,

hierna te noemen: het verkochte/het perceel.

Het verkochte is gelegen in het gebied dat valt onder het bestemmingsplan Havenkwartier Deventer en is bestemd voor bebouwing met de bestemming Gemengd-2 waarbij minimaal 50% van het op het verkochte te realiseren gebouwoppervlak voor wonen gebruikt dient te worden. Het verkochte is op de erfgrenzen met de naburige kavel(s) voor Zelf- en Samenbouw ter plaatse van het bouwvlak belast met een (gedeeltelijke) erfdienstbaarheid met het recht van overbouw.

- II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Begripsbepalingen:

Bestemmingsplan:

Het Bestemmingsplan Havenkwartier Deventer, vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer in haar vergadering van 13 juni 2012.

Bouwplan:

Het definitief ontwerp voor de op het perceel (het verkochte) te realiseren bebouwing.

Bouwrijpe kavel:

Voor een bouwrijpe kavel geldt het navolgende:

- Het terrein is gedeeltelijk opgehoogd;
- Er is een bouwweg aangelegd ter ontsluiting van het perceel;
- Er is een rioelstelsel aangebracht voor de DWA (Droog weer afvoer) en afhankelijk van het type weg ook voor de HWA (Hemelwaterafvoer);
- Per kavel wordt één uitlegger ten behoeve van DWA aangelegd. In principe is de uitlegger 125 millimeter polypropyleen;
- Bij de start van de woningbouw zijn de hoofdleidingen voor de nutsvoorzieningen aangelegd en zijn de voedingen gerealiseerd, zodat de mogelijkheid wordt geboden om bij de nutsbedrijven bouwstroom en bouwwater aan te vragen.

Bruikbare omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning die door het college van B&W is verleend en waarbij de termijn om bezwaar aan te tekenen tegen deze omgevingsvergunning (zes weken) ongebruikt is

Paraaf koper:

B. ZL.

Paraaf gemeente:



- 1.2. De koopsom is verschuldigd op een door de koper en de notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk, doch binnen 2 weken nadat koper een bruikbare omgevingsvergunning heeft gekregen voor de bebouwing van een woning op het verkochte en dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn betaald.
- 1.3. Zolang de leveringsakte nog niet is gepasseerd, heeft de koper recht op uitstel van de betaling van de koopsom, waartegenover hij verplicht is aan de gemeente een rente te vergoeden over de koopsom. Deze rente wordt berekend over de periode vanaf twee weken na de datum waarop sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning tot aan de datum van levering en betaling.
- 1.4. De in deze overeenkomst bedoelde rente wordt berekend op jaarbasis en is exclusief omzetbelasting. Als rentepercentage wordt de wettelijke rente gehanteerd zoals deze geldt gedurende de periode van bedoeld uitstel van betaling.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De levering van het verkochte zal geschieden op een door de koper en de notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk doch, uiterlijk binnen 2 weken nadat de koper een bruikbare omgevingsvergunning heeft gekregen voor de bebouwing van een woning op het verkochte. De akte van levering van het verkochte wordt gepasseerd ten overstaan van een door de gemeente Deventer nog aan te wijzen notaris te Deventer of zijn/haar waarnemer.
- 2.1b. De koper kan het verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
- 2.2. Indien het verkochte uiterlijk op de datum van de eigendomsoverdracht niet voldoet aan de omschrijving zoals bedoeld in artikel 3 lid 2, behoudt de gemeente zich het recht voor de levering uit te stellen. Gedurende deze periode van uitstel door de gemeente is de koper niet verplicht de in artikel 1 lid 3 bedoelde rente te vergoeden, behoudens het gestelde in lid 4 van dit artikel.
- 2.3. De aflevering van het verkochte wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het verlijden van de notariële akte van levering.
- 2.4a. De koper kan de grond alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente vervoegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval de koper het verkochte vervoegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd; de koper kan uitstel van betaling krijgen zoals bedoeld in artikel 1 lid 3. De aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervoegde ingebruikneming.
- 2.4b. Bij overtreding door koper van het bepaalde in sub a van dit artikellid is koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 12 van deze overeenkomst bepaalde boete.

Bj Zk.

A

verstrekken, dan wel als binnen die termijn bezwaar is aangetekend en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Voorzieningenrechter, diezelfde Voorzieningenrechter besluit om niet over te gaan tot schorsing van de verleende omgevingsvergunning. Als de Voorzieningenrechter besluit om wel over te gaan tot schorsing van de verleende omgevingsvergunning is geen sprake van een bruikbare omgevingsvergunning totdat de schorsing wordt opgeheven of een nieuw besluit inzake de omgevingsvergunning wordt genomen in de bodemprocedure (bezwaar en/of beroep).

Omgevingsvergunning:

De vergunning van Burgemeester en Wethouders die ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verplicht is voor het oprichten van een woning met bijgebouwen.

Omzetbelasting:

De in de totale koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Openbaar gebied:

Alle delen van het plangebied die niet zijn of zullen worden bestemd tot bouwrijpe kavels;

Peil:

De hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang (ook wel: "wegpeil");

Supervisieteam:

De commissie die verantwoordelijk is voor de kwaliteitsbewaking van de planvorming voor de kavels Zelf- en Samenbouw Havenkwartier Deventer en die vanuit deze verantwoordelijkheid het definitief ontwerp voor de bebouwing op de vrije kavels beoordeelt en dient goed te keuren, alvorens een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd;

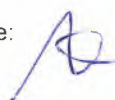
Woonrijp maken:

Het definitief inrichten van het openbaar gebied, omfattende in hoofdzaak: de aanleg van wegen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, openbaar groen, waterpartijen, straat-meubilair, straatverlichting alsmede het doen aanleggen van nutsvoorzieningen door nutsbedrijven (exclusief huisaansluitingen). Het woonrijp maken zal worden uitgevoerd zoveel mogelijk parallel aan de oplevering van woningen. Het woonrijp maken wordt uitgevoerd op het moment dat overige werkzaamheden waarbij zwaar bouwverkeer wordt ingezet zijn afgerond in het betreffende afgebakende gebied.

Artikel 1 Koopsom en rentevergoeding

- 1.1. De koopsom bedraagt € 115.800,-- (zegge honderdvijftienduizendachthonderd); over de koopsom is omzetbelasting, zijnde € 24.318,-- verschuldigd. De totale koopsom inclusief 21% omzetbelasting bedraagt derhalve € 140.118,-- (zegge: honderdveertigduizendhonderdachtien). De koopsom wordt jaarlijks, ingaande per 1 januari 2018, telkens met ingang van 1 januari, geïndexeerd conform het gemeentelijke grondprijzenbeleid.

Bzu.



2.5. Vanaf de aflevering is het verkochte voor rekening en risico van de koper.

Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

3.1a. Het verkochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van koop bevindt – behoudens het bepaalde in lid 2 - met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan doch met alle aanspraken krachtens erfdienstbaarheden ten behoeve van het verkochte als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen.

3.1b. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle rechten en aanspraken, erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de aankomsttitel.

Koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de partijen -onbekende- lasten en beperkingen betreffende het verkochte.

3.1c. In de notariële akte van levering zullen worden opgenomen alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie ten aanzien van het verkochte en ten aanzien van de locatie waarvan het verkochte deel uitmaakt te bestendigen evenals de rechten en verplichtingen zoals die in deze koopovereenkomst zijn vermeld.

3.1d. Op het moment van levering garandeert de gemeente het navolgende betreffende het verkochte:

- a. De gemeente is bevoegd tot de verkoop en levering van het verkochte.
- b. Met betrekking tot het verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- c. Er bestaan geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.
- d. Het verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- e. Aan haar is betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - als beschermd monument en/of beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet;
 - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- f. Met betrekking tot het verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.

3.1e. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s),

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:



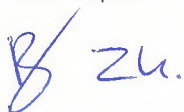
7

(onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsvindt. Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251, van het Burgerlijk Wetboek, is de gemeente verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. De gemeente is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

- 3.2. Het verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, met dien verstande dat het verkochte voldoet aan de bepalingen zoals aangegeven onder de begripsbepaling "Bouwrijpe kavel".

Koper dient, in verband met de bouwplannen, er zelf voor zorg te dragen dat het verkochte over voldoende draagvermogen zal beschikken.

- 3.3a. Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken, waaronder eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt uitgesloten.
- 3.3b. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het te verkopen perceel, zijn onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in een bij de koopovereenkomst behorend rapporten van Tauw bv, "Bodemonderzoek Havenkwartier te Deventer", projectnummer 1210579 d.d. 12 november 2012 en Reko Raalte B.V., "evaluatie rapport bodemsanering, projectnummer 20121007 d.d. maart 2013, in welke rapporten de milieuhygiënische toestand van het perceel worden omschreven. Een samenvatting (conclusies) van deze rapporten en het besluit uniforme saneringen zijn bij deze overeenkomst gevoegd. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan. Koper heeft recht op inzage van de volledige rapporten bij de gemeente.
- 3.3c. Onder voor het milieu gevaarlijke stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 3.4. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I opgegeven maat of grootte van het verkochte, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
- 3.5. Op een door de gemeente in overleg met de koper te bepalen tijdstip, circa 4 weken voor de juridische levering van de grond, wordt het verkochte ingemeten en gemarkeerd. Koper dient aanwezig of vertegenwoordigd te zijn bij de inmeting en markering en dient zich ervan te overtuigen dat deze correct is, bij gebreke waarvan hij geacht wordt deze te hebben aanvaard. Voorts dient koper zich ervan te overtuigen dat het verkochte kwalificeert als een bouwrijpe kavel, bij gebreke waarvan hij geacht





wordt het verkochte als bouwrijpe kavel te hebben aanvaard. Door de hiervoor bedoelde inmeting en markering staat de ligging en omvang van het verkochte tussen gemeente en koper vast. Indien de koper nadien, doch voor het tijdstip van de inmeting van het verkochte door het Kadaster, het verkochte nogmaals wil (laten) inmeten en markeren, bijvoorbeeld omdat de markering is beschadigd of zoekgeraakt, is zodanige inmeting en markering voor rekening van koper.

Artikel 4 Kosten van overdracht

- 4.1. Alle kosten ter zake deze koopovereenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, waaronder de verschuldigde omzetbelasting, de notariskosten en het kadastrale recht, zijn begrepen in de totale koopsom.
- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de koper.

Artikel 5 Waarborgsom / bankgarantie

- 5.1 Binnen dertig (30) dagen na ondertekening van deze koopovereenkomst door koper dient de koper aan de notaris een waarborgsom te voldoen ter hoogte van 10% van de totale koopsom als vermeld onder artikel 1. Dit bedrag, zijnde € 14.012,-- dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper jegens de gemeente uit hoofde van deze koopovereenkomst.
- 5.2 De waarborgsom wordt, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde in artikel 13, aan koper gerestitueerd bij het passeren van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 2.
- 5.3 Over de waarborgsom wordt de door de notaris van zijn bank ontvangen rente aan koper vergoed. In geval koper zijn verplichtingen uit deze overeenkomst niet nakomt en de waarborgsom geheel of gedeeltelijk aan gemeente vervalt, vervalt ook de rente over (dat gedeelte van) de waarborgsom aan de gemeente.
- 5.4 In plaats van een waarborgsom kan koper desgewenst binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris, een bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren. Een bankgarantie moet door een kredietinstelling in de zin van artikel 1, van de Wet toezicht kredietwezen 1992, door een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 van de Wet toezicht verzekeringsbedrijf of door een, zulks ter beoordeling van de notaris, te goeder naam bekend staande bank zijn afgegeven. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en tot één maand na de uiterste datum gereedkomen en bewoning van de woning zoals bepaald in artikel 6 lid 10 haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
- 5.5 Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 12 van overeenkomstige toepassing.

Paraaf koper:



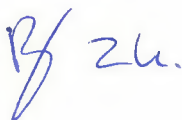
Paraaf gemeente:



9

Artikel 6 Bebouwing / inrichting / gebruik

- 6.1. Koper heeft het perceel gekocht met het oogmerk om het te bebouwen met een grondgebonden woning conform het bestemmingsplan Havenkwartier Deventer. Koper vervaardigt hiertoe voor eigen rekening een bouwplan.
Koper verplicht zich het perceel te bebouwen overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van:
- de verkooptekening (bijlage 1),
 - de voorschriften van het bestemmingsplan Havenkwartier Deventer,
 - het kavelpaspoort van het verkochte (bijlage 2),
 - het beeldkwaliteitplan Havenkwartier Deventer,
 - redelijke eisen van welstand,
 - bouwplaatsprotocol d.d. december 2012 (bijlage 3),
 - notitie supervisie d.d. december 2012 (bijlage 4),
 - notitie Regels voor het Bouwen d.d. maart 2012 (bijlage 5),
 - de bepalingen uit deze koopovereenkomst.
- 6.2. De koper is verplicht zijn woonhuis onder architectuur te laten bouwen zoals hierna uiteen is gezet.
- 6.3. De startdatum van de planvorming is de datum waarop koper officieel start met het vervaardigen van een bouwplan (24 juni 2014). Deze datum is gesteld op de datum waarop de optieovereenkomst getekend is.
- 6.4. Koper dient uiterlijk binnen 5 weken na startdatum planvorming aan de gemeente aan te tonen een opdracht voor het ontwerpen van het bouwplan te hebben verstrekt aan een architect ingeschreven in het Nederlands Architectenregister van de Stichting Bureau Architectenregister.
- 6.5. Koper dient schriftelijke goedkeuring op het definitief ontwerp van het bouwplan van het Supervisieteam te verkrijgen alvorens een omgevingsvergunning aan te vragen bij het team Vergunningen van de gemeente Deventer.
- 6.6. Koper dient uiterlijk 34 weken na start planvorming goedkeuring op het bouwplan te hebben verkregen van het Supervisieteam. Koper behoeft schriftelijke goedkeuring van het Supervisieteam voor iedere wijziging van het door het Supervisieteam goedgekeurde bouwplan.
- 6.7. Koper is verplicht om voorafgaand aan de goedkeuring van het bouwplan de gemeente op diens verzoek te informeren over de voortgang van de vervaardiging van het bouwplan en overlegt het tot dan voorbereide bouwplan aan het Supervisieteam.
- 6.8. Koper is verplicht om uiterlijk 8 weken nadat het bouwplan door het Supervisieteam is goedgekeurd doch uiterlijk 46 weken na startdatum planvorming op basis van het goedgekeurde bouwplan een complete aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen.





- 6.9. Binnen 20 weken na datum van het verkrijgen van de bruikbare omgevingsvergunning dient koper te starten met de bouw van de woning. Koper verplicht zich jegens gemeente tot realisatie van de bebouwing overeenkomstig de verleende bruikbare omgevingsvergunning welke is afgegeven op basis van het door het Supervisieteam goedgekeurde bouwplan.
- 6.10. De bouw van de woning dient onafgebroken te worden uitgevoerd en dient gereed en bewoond te zijn binnen 72 weken na datum van het verkrijgen van de bruikbare omgevingsvergunning. Zodra de woning aan koper wordt opgeleverd, dient koper hiervan binnen vijf werkdagen na oplevering van de woning schriftelijk mededeling te doen aan gemeente. De gemeente controleert of de woning conform de verleende omgevingsvergunning is gerealiseerd en of de woning in gebruik is genomen.
- 6.11. Alle bij de uitvoering betrokken partijen die door koper worden ingeschakeld evenals koper zelf, zijn verplicht om zich aan het Bouwplaatsprotocol (bijlage 3) te houden.
- 6.12. Zolang nog niet substantieel met de bouw is aangevangen of zolang de woning nog niet is opgeleverd mag het verkochte niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd, met zakelijke gebruiksrechten worden bezwaard, worden verhuurd, of in erfpacht worden uitgegeven, tenzij hiervoor door het bevoegde orgaan van de gemeente Deventer toestemming is gegeven; aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 6.13. Het bepaalde in lid 12 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 BW of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van rechterlijke machtiging ingevolge artikel 3:174 BW.
- 6.14. Schade aan nutsvoorzieningen gelegen in het (toekomstige) openbaar gebied of aan eigendommen van de gemeente Deventer veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden op het verkochte, zijn voor rekening en risico van koper.
- 6.15. Bouwhoogtes worden gemeten vanaf het peil. Het peil is in het kavelpaspoort voorgeschreven. Koper is verplicht zich hieraan te houden.
- 6.16. Koper mag het verkochte niet bewonen voor de gehele realisatie en de oplevering van de te bouwen woning heeft plaatsgevonden. Onder bewoning in de voorgaande zin wordt begrepen het plaatsen van shelters, caravans en dergelijke dienende tot (tijdelijke) bewoning alsmede het bewonen van de niet volledig afgebouwde woning.

Artikel 7 Verplichting tot teruglevering bij niet tijdige bebouwing

- 7.1. Indien de koper niet binnen de in artikel 6 genoemde termijnen een aanvang heeft gemaakt met de bouw is de koper verplicht om het gekochte perceel op eerste vordering van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente terug te leveren aan de gemeente, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom, die gelijk is aan de in deze overeenkomst gehanteerde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van schade en rente door de gemeente een gedeelte ter grootte van

10% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken en werkzaamheden aan het perceel en het eventueel daarop gestichte generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden. De uit de teruglevering eventueel voortvloeiende belastingschade is volledig voor rekening van koper.

- 7.2. De koper die teruglevert, is verplicht op verzoek van en binnen een door het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente te bepalen termijn na de teruglevering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het gekochte perceel, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de koper, die teruglevert, zal geschieden. Indien het bevoegde bestuursorgaan hiervoor toestemming geeft, behoeft het verkochte niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht en kan het worden teruggeleverd in de staat waarin het zich bevindt.
- 7.3. Alle kosten zoals vermeld in artikel 4 lid 1 van of in verband met de teruglevering van het verkochte komen geheel voor rekening van de koper die teruglevert.

Artikel 8 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

- 8.1. Koper verplicht zich de op het perceel te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het perceel met de daarop te bouwen woning c.q. gebouwde woning niet aan derden te zullen doorverkopen en vervreemden, te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven, een en ander behoudens het hierna vermelde.
- 8.2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
- Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 - Schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid 4.
- 8.3. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende twee jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie is ingeschreven.
- 8.4a Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
- 8.4b. Ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
- Verandering van werkkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - Overlijden van koper of een van zijn gezinsleden;
 - Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, beëindiging van het geregistreerde partnerschap of ontbinding van het samenlevingscontract.





Artikel 9 Kwalitatieve verplichtingen

- 9.1a. Partijen komen overeen dat de hierna onder lid 2 genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- 9.1b. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 9.2. Koper dient te dulden dat ten laste van het verkochte en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, glasvezel, kabel/CAI, armaturen ten behoeve van openbare verlichting, telefoonaansluitingen en dergelijke, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het verkochte onder de door gemeente en/of de betreffende nutsbedrijven te stellen voorwaarden. Koper zal geen activiteiten op of nabij het verkochte uitvoeren waardoor schade aan bedoelde voorzieningen zou kunnen ontstaan. Koper is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan de voorzieningen in of op het verkochte. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

Artikel 10 Kettingbeding

- 10.1a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder de leden 2 en volgende bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,- zegge vijf en twintigduizend euro, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 10.1b. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in lid 1a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het hierna bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/ beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:



13

10.2a. B.1 Erfafscheidingen

Koper is verplicht de erfafscheiding tegen de erfgrans met de openbare ruimte die conform de verplichting in het kavelpaspoort onderdeel uitmaakt van het ontwerp van de woning aan te leggen, in stand te houden en te onderhouden.

10.2b. Koper/vereniging is verplicht de in deze overeenkomst overeengekomen bepalingen door te leggen bij doorlevering aan de opvolgende eigenaren.

Artikel 11 Erfdienstbaarheden/opstalrechten

In de akte van levering zullen, voorzover daaromtrent in deze overeenkomst niet anders is bepaald, partijen laten opnemen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het perceel.

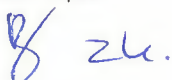
Artikel 12 Niet nakoming, boetebedingen

- 12.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de koper een boete op te leggen van 50% van de koopsom, met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 12.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 12.3. Naast de bedoelde boete kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- (zegge vijfhonderd Euro) per dag bedragen.
- 12.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 13 Faillissement en beslag

- 13.1. Indien de koper voor het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen of indien op de koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is, alsmede wanneer er voor het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 13.2. Indien het in lid 1 van dit artikel beschrevene ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van boeten ingevolge deze overeenkomst en kosten te boven gaan.

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:



14

Artikel 14 Ontbindende voorwaarden

- 14.1. Deze Koopovereenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat voordat koper een bruikbare bouwvergunning verkrijgt, het vastgestelde bestemmingsplan Havenkwartier Deventer in beroep wordt vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State en koper als gevolg daarvan niet kan voldoen aan zijn onder artikel 6 vermelde bouwplicht. Zowel de koper als de gemeente kunnen de koopovereenkomst op grond van deze voorwaarde schriftelijk ontbinden doch slechts binnen de termijn van één maand nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is vernietigd.
- 14.2. Deze overeenkomst wordt door de gemeente gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat het bevoegde orgaan van de gemeente niet tot verkoop besluit.
- 14.3. Deze overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden indien de koper niet meewerkt aan het vestigen van de in artikel 9, 10 en 11 bedoelde verplichtingen.
- 14.4. Deze koopovereenkomst kan door koper, mits met inachtneming van het navolgende, worden ontbonden als koper niet uiterlijk twee maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het verkochte onder de bij de grote geldverstrekende instellingen gebruikelijke bepalingen. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan de gemeente ten minste twee schriftelijke afwijzingen te overleggen. Koper dient binnen voormelde termijn van twee maanden de gemeente en de notaris schriftelijk van de ontbinding in kennis te stellen.
- 14.5. Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de koop.
- 14.6. Bij ontbinding van de koopovereenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in dit artikel genoemde ontbindende voorwaarde(n) zijn partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.
- 14.7. De eventueel tussen de gemeente en de koper overeengekomen ontbindende voorwaarden en/of opschortende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het verlijden van de leveringsakte als bedoeld in artikel 2.

Artikel 15 Ondeelbare verbintenissen

- 15.1. De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 15.2. Alle partijen zijn ieder voor zich hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Bzu.

A

Artikel 16 Domicilie keuze / Algemene Termijnenwet

- 16.1. Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen terzake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.
- 16.2. Op de in de koopovereenkomst gemelde termijn is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 17 Mededelingsplicht / Onderzoeksplicht

De gemeente staat er voor in, dat zij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door de gemeente niet behoeven te worden verstrekt.

Artikel 18 Bijlagen

- 18.1. De contractstukken die als bijlagen zijn toegevoegd aan deze koopovereenkomst vormen een geheel met voornoemde koopovereenkomst en zijn onlosmakelijk daarmee en met elkaar verbonden. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in deze koopovereenkomst en het bepaalde in de bijlagen, geldt het bepaalde in deze koopovereenkomst.
- 18.2. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in deze koopovereenkomst en het bepaalde in de verkoopinformatie, geldt het bepaalde in deze koopovereenkomst.


Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend:

Koper:

Datum: 29 november 2017
Namens Vereniging Havenhuis
B.P. Groot

Z.A.A. Koenis

Handtekening: 

Handtekening: 

**De gemeente,
de burgemeester,
namens hem,**

Teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Datum: 5.12.2017



Paraaf koper:



Paraaf gemeente:



16

KAVELPASPOORT T1

ZELF- EN SAMENBOUW - Wonen aan de tuin

HAVENKWARTIER



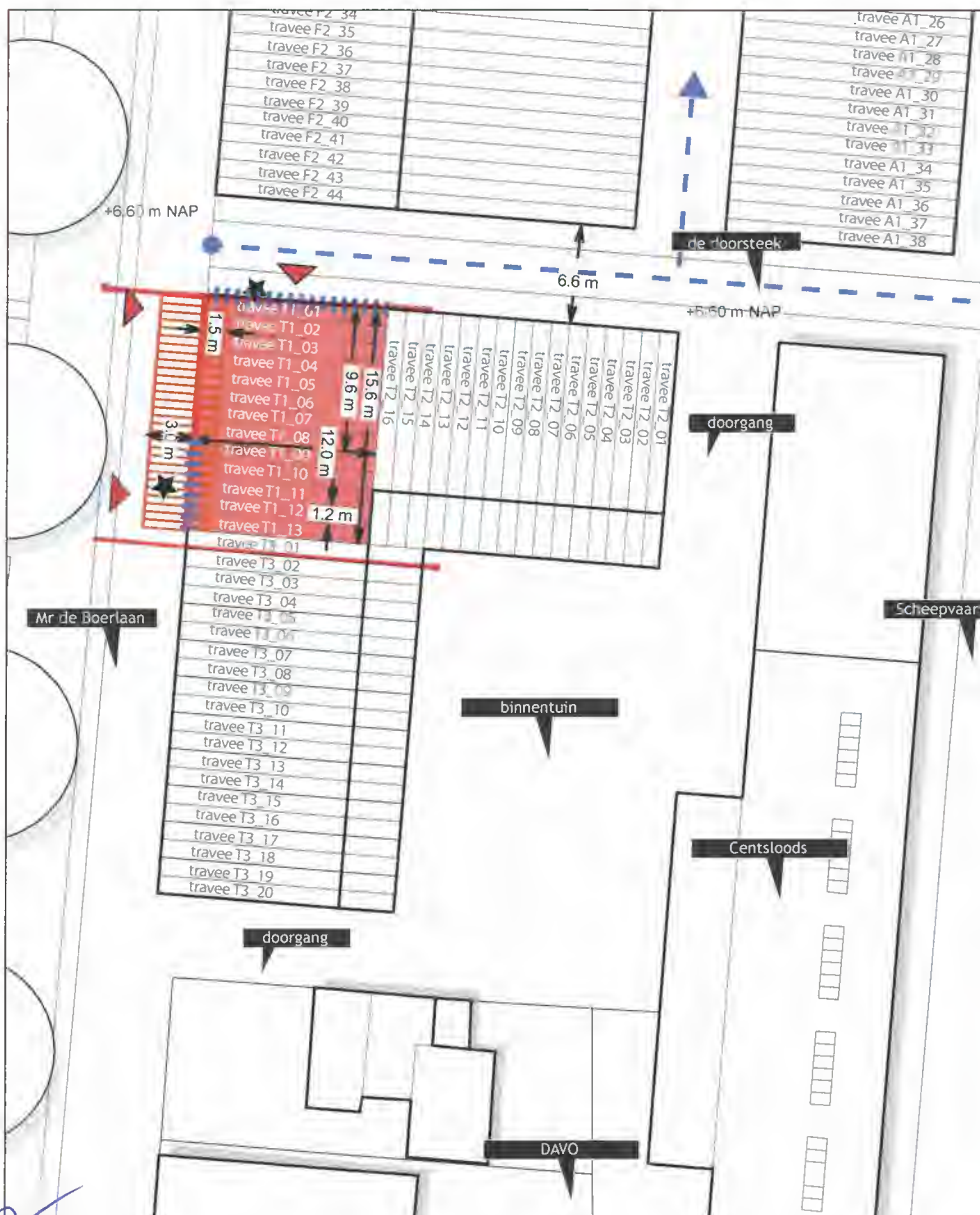
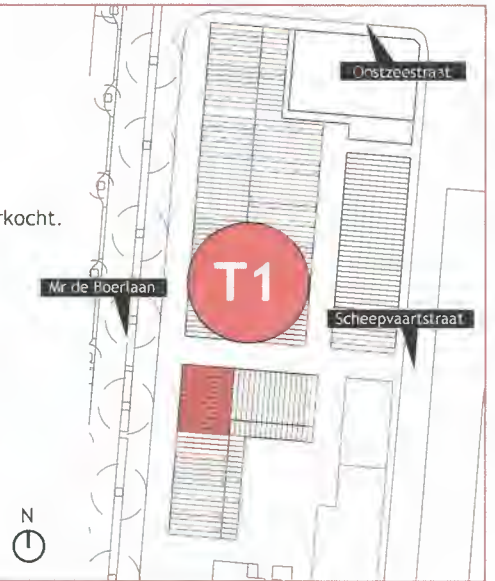
Traveegegevens

Zelf- en Samenbouw - Wonen aan de tuin
 T1_01-13
 14,4m²
 12,00 meter (diepte) en 1,2m (breedte)
 Traveeën T1_01 tot T1_08 vormen een kavel en worden ineen verkocht.

Voor de ontwikkeling Zelf- en Samenbouw in het Havenkwartier Deventer gelden de volgende documenten als randvoorwaarden voor onder meer de maatvoering, architectuur en gebruik van de bebouwing:

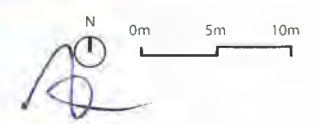
- Bestemmingsplan
- Beeldkwaliteitsplan

Daarnaast worden in dit kavelpaspoort specifieke regels gesteld voor met name de maatvoering en bouwwijze, die aanvullend zijn op met name het bestemmingsplan.



voorbeelduitwerking

-  traveenummer
-  bouwvlak
-  voorgevelrooilijn
-  terugspringing
-  overbouwing
-  zone hoofdentree
-  uitzondering
-  zone inrit auto



Bzu.

Kenmerk : OV/161671
Contactpersoon : K. Jansen-Willemsen
Onderwerp : Besluit uniforme saneringen,
Saneringsverslag Mr. H.F. de Boerlaan /
Scheepvaartstraat te Deventer, kenmerk
DE015000146

Deventer, 15 APR 2013
Telefoon 0570-69 51 69
Faxnummer 0570-69 30 04
Bijlage -

BESLUIT UNIFORME SANERINGEN

Beschikking

Aanvraag

Op 6 maart 2013 is een aanvraag ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer met het verzoek om op grond van het Besluit uniforme saneringen in te stemmen met de uitgevoerde sanering betreffende het perceel Mr. H.F. de Boerlaan / Scheepvaartstraat te Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie C, nummers 2082 en 1951.

De volgende stukken behoren bij de aanvraag:

1. meldingsformulier Evaluatieverslag sanering: categorie immobiel art. 1.2a.
2. Evaluatierapport bodemsanering op de locatie tussen de Mr. H.F. de Boerlaan en de Scheepvaartstraat te Deventer, Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, projectnummer 20121007/dh/lvh, maart 2013

Procedure

Het saneringsverslag behoeft instemming van het bevoegd gezag, dat slechts met het verslag instemt indien de sanering voldoet aan het bepaalde bij of krachtens artikel 4 van het Besluit (zie artikel 14, eerste lid, van het Besluit).

De beschikking met bijbehorende stukken ligt van 16 april 2013 tot en met 28 mei 2013 ter inzage bij het Gemeentelijk Informatiecentrum, Brink 70 te Deventer (dinsdag en donderdag geopend van 9.30-20.00, woensdag en vrijdag geopend van 9.30-18.00 en op zaterdag van 9.30-16.00 uur).

Overzicht reeds afgegeven beschikkingen/meldingen

Op 13 december 2012 is een formulier melding sanering ontvangen -als bedoeld in artikel 1.3, tweede lid, van de Regeling uniforme saneringen- voor de locatie Mr. H.F. de Boerlaan / Scheepvaartstraat te Deventer. Bij brief van 19 januari 2013 (kenmerk O&V/99535) is hiermee ingestemd.

Overwegingen

Kader

Het saneringsverslag is getoetst aan artikel 4.2 van de Regeling uniforme saneringen. Hierin is aangegeven welke informatie in het verslag moet worden opgenomen.

Deze informatie heeft onder anderen betrekking op de toegepaste saneringsaanpak, de hoeveelheid, de kwaliteit, de feitelijke afvoerbestemmingen van bij de sanering vrijgekomen verontreinigde grond en de gerealiseerde terugsaneerwaarde.

BzL

A

Evaluatie grondsanering

De grondsanering is uitgevoerd op 24, 25 januari en 14 februari 2013.

Uit de beschreven resultaten van de uitgevoerde bodemsanering blijkt dat in totaal 751,44 ton (circa 442 m³) licht tot sterk, met zware metalen en PAK, verontreinigde grond is afgevoerd van de locatie. De maximale ontgravingsdiepte is maximaal 1,0 m -MV.

Besluit

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deventer;

gelet op het Besluit uniforme saneringen;

BESLUITEN

1. in te stemmen met het saneringsverslag op de locatie Mr. H.F. de Boerlaan / Scheepvaartstraat te Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie C, nummers 2082 en 1951.
2. op basis van de resultaten van de grondsanering het project als afgerond te beschouwen.

Verzending

Een exemplaar van deze beschikking is verzonden aan:

- Gemeente Deventer, t.a.v. de heer H.J. Laing, Postbus 5000, 7400 GC Deventer.

Een afschrift van deze beschikking is verzonden aan:

- Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, t.a.v. mevrouw L.S. van Hille, Postbus 253, 8100 AG Raalte,
- TZ (M. Orsel en W. Draaijer),
- MGA (W. Klein Douwel),
- COM (A. Brand).

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de Gemeente Deventer,
namens dezen,



A. de Boer,
Teammanager Ondernemen & Vergunningen

N.B.

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) biedt aan degene wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken, de mogelijkheid om binnen zes weken na de datum van verzending van deze brief bezwaar tegen ons besluit in te dienen bij college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer ter attentie van de Algemene Bezwaarschriftencommissie.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en bevat ten minste:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de grond van het bezwaar.

Voor de behandeling van een bezwaarschrift bij de gemeente Deventer is geen griffierecht verschuldigd.

Indien onverwijld spoed zich dat vereist, is het mogelijk om (hangende de behandeling van het bezwaarschrift) op grond van artikel 8:81, lid 1 van de Awb een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State te 's-Gravenhage. In dat geval is griffierecht verschuldigd. Voorwaarde is dat u een bezwaarschrift heeft ingediend.

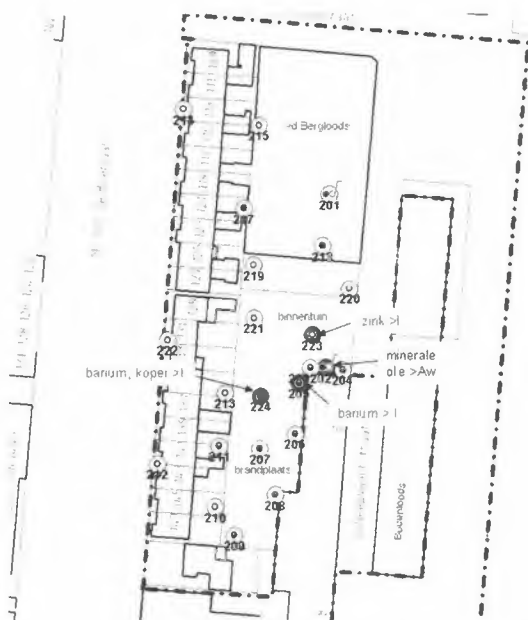


Samenvatting bodemrapportage Tauw kavels Zelf- en Samenbouw

Datum : 10 december 2012
Van : Gemeente Deventer, Wendy Klein Douwel – Ogink
Onderwerp : bodemonderzoek Havenkwartier te Deventer (BIS 0288-07)

In november 2012 is door Tauw een verkennend bodemonderzoek (projectnummer 1210579) uitgevoerd ter plaatse van de te verkopen kavels / geplande nieuwbouw in het gebied Havenkwartier aan de Meester de Boerlaan en Scheepvaartstraat te Deventer. De veldwerkzaamheden en analyses voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit.

In onderstaande tekening zijn visueel de resultaten van de grond weergegeven. De gele en rode stippen staan voor de boringen die in het kader van dit onderzoek zijn geplaatst. Bij de rode stippen is een sterke verontreiniging (>interventiewaarde) met barium, koper, zink en/of PAK aangetoond. De gehalten ter plaatse van de gele stippen blijven beneden de interventiewaarde en geven geen aanleiding voor aanvullend onderzoek en/of maatregelen voor het gebruik wonen (met tuin).



In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium (>streefwaarde, < toetsingswaarde voor nader onderzoek) aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek en/of maatregelen.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is het merendeel van de locatie geschikt voor het gebruik wonen (met tuin). Het deel waar sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond (in tekening boringen met een rode kleur), is op dit moment nog niet geschikt voor de functie wonen. Hier zijn aanvullende maatregelen nodig.

Vervolg

In het rapport wordt geadviseerd om voor het deel waar sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond na te gaan of bij toekomstig gebruik er onaanvaardbare risico's optreden. De gemeente heeft opdracht gegeven om deze verontreiniging op een korte termijn (januari/februari 2013) en verantwoordde manier (voldoen aan actuele wetgeving) te saneren. Doel van de sanering/verwijdering is de locatie

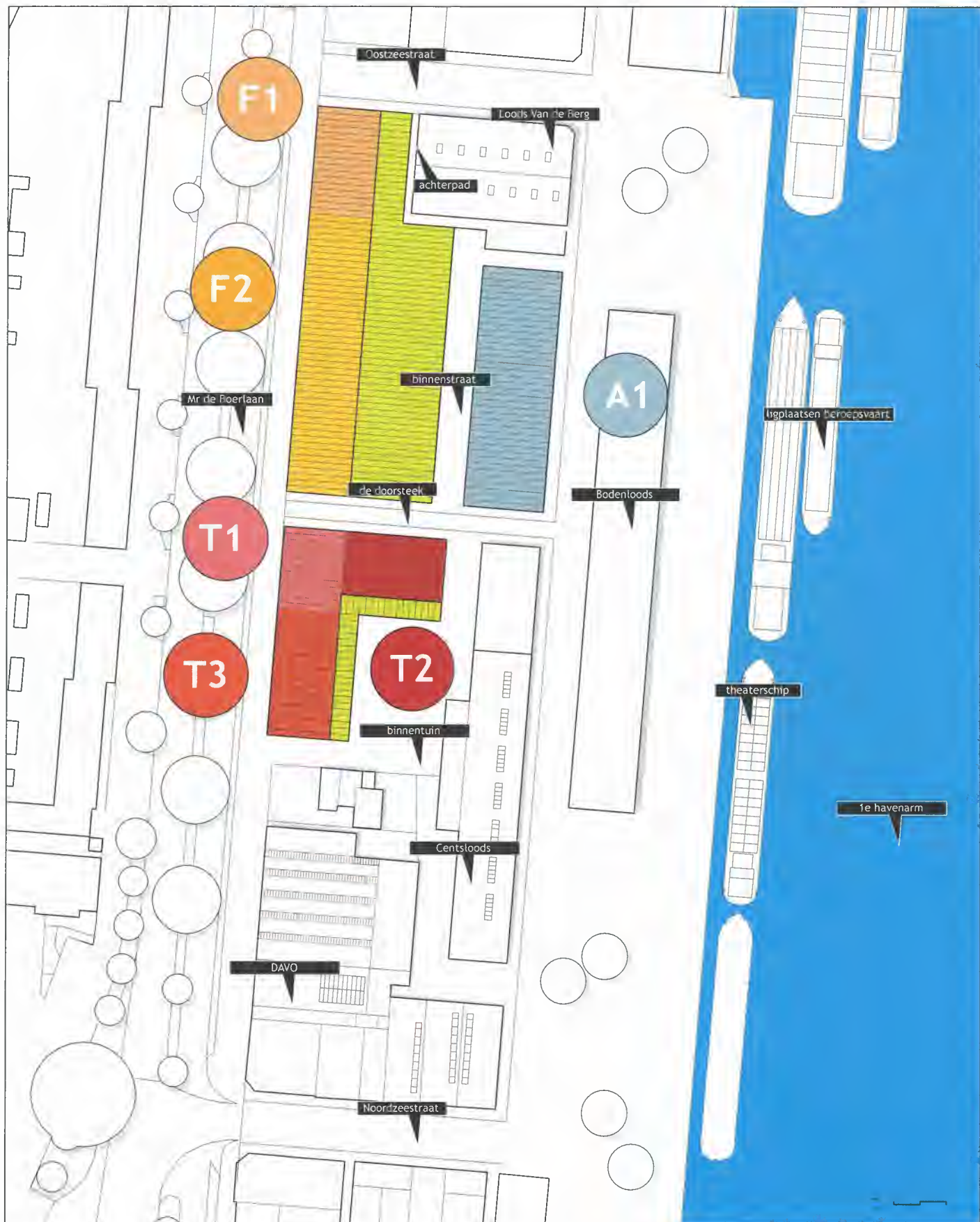
geschikt te maken voor het gebruik wonen. Na afloop van de sanering wordt een rapport (saneringsverslag) opgesteld waarin de werkzaamheden zijn omschreven en wat de resultaten na afloop van de sanering zijn. Dit rapport wordt ter goedkeuring ingediend bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming (gemeente Deventer). Dit rapport wordt ter beschikking gesteld aan de kopers van een kavel waar de verontreiniging is aangetroffen.

Bodemonderzoek tbv aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouw

Voor een aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouw, is bij realisatie van een woning een actueel verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 nodig. Een bodemonderzoek heeft, in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning, een geldigheidsduur van 5 jaar. Uit het onderzoek moet blijken dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik, in dit geval wonen met tuin.

Voor het merendeel van het gebied wordt hier met het onderzoek van Tauw aan voldaan. Bij de aanvraag kan worden verwezen naar het "bodemonderzoek Havenkwartier te Deventer" van Tauw (12 november 2012, projectnummer 1210579).

Voor het deel waar de sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond wordt hieraan voldaan door de combinatie van het onderzoek van Tauw en het nog te ontvangen saneringsverslag.



A B zu.

KAVELPASPOORT F1

ZELF- EN SAMENBOW - FAMILIEWONINGEN

HAVENKWARTIER



Traveegegevens

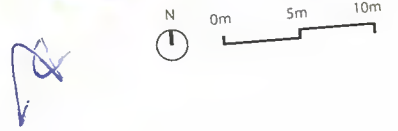
Zelf- en Samenbouw - Familiewoningen
 F1_01-17
 21,6m²
 18,00 meter (diepte) en 1,2m (breedte)

Bestemmingsplan
 Beeldkwaliteitsplan
 Daarnaast worden in dit kavelpasplan de volgende zaken geregeld voor met name de



voorbeelduitwerking

- traveenummer
- bouwvlak
- zone tuin
- voorgevelrooilijn
- terugspringing
- overbouwning
- zone hoofdentree
- zone inrit auto
- uitzondering
- achterpad
- erfafscheiding



KAVELPASPOORT T1

ZELF- EN SAMENBOUW - Wonen aan de tuin

HAVENKWARTIER



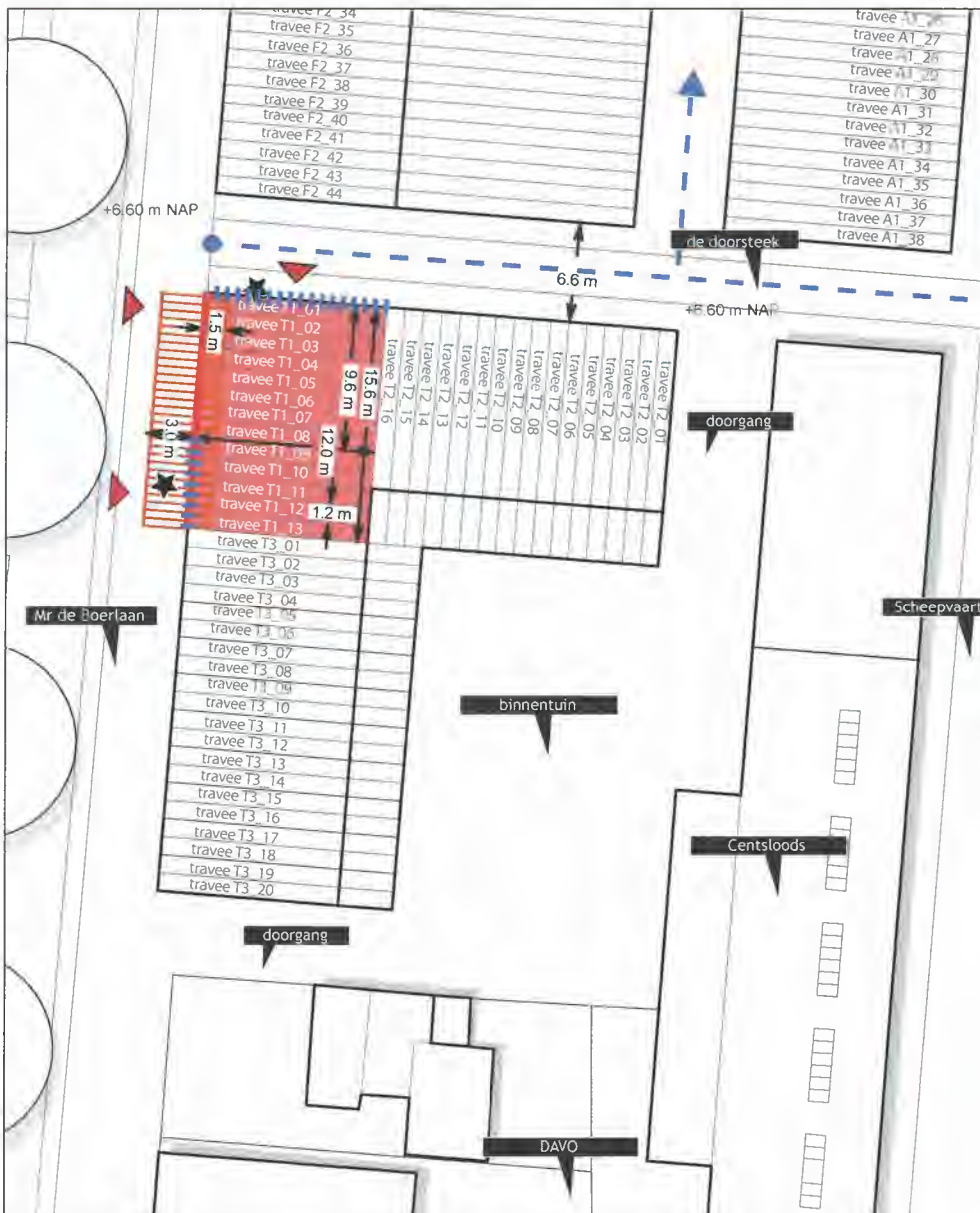
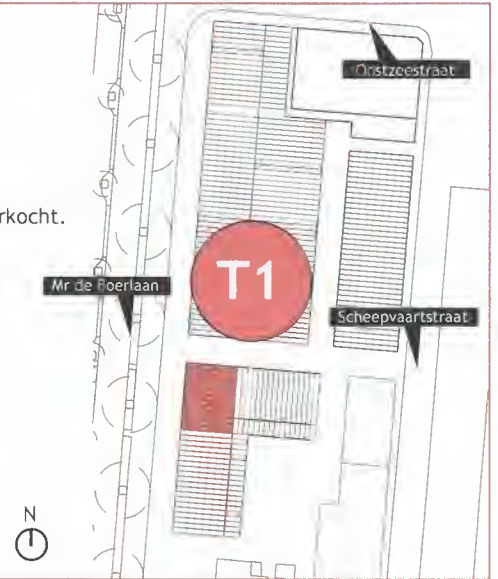
Traveegegevens

Zelf- en Samenbouw - Wonen aan de tuin
 T1_01-13
 14,4m²
 12,00 meter (diepte) en 1,2m (breedte)
 Traveeën T1_01 tot T1_08 vormen een kavel en worden ineen verkocht.

Voor de ontwikkeling Zelf- en Samenbouw in het Havenkwartier Deventer gelden de volgende documenten als randvoorwaarden voor onder meer de maatvoering, architectuur en gebruik van de bebouwing:

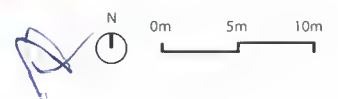
- Bestemmingsplan
- Beeldkwaliteitsplan

Daarnaast worden in dit kavelpaspoort specifieke regels gesteld voor met name de maatvoering en bouwwijze, die aanvullend zijn op met name het bestemmingsplan.



voorbeelduitwerking

- traveenummer
- bouwvlak
- voorgevelrooilijn
- terugspringing
- overbouwing
- zone hoofdentree
- uitzondering
- zone inrit auto



KEUZE KAVELTRAVEEËN

- Een kavel bestaat uit minimaal 3 en maximaal 8 traveeën.
- Een kavel is gelegen tegen een kavel dat al onder optie of verkocht is of er blijven minimaal 4, 5 of 8 en meer traveeën over tussen de gewenste kavel en de meest nabijgelegen (verkochte) kavel (onder optie).

BESTEMMINGSREGELS EN BOUWREGELS PER KAVEL (= 3 tot 8 traveeën)

- De gebouwen staan in de voorgevelrooilijn (zij houden minimaal de voorgevelrooilijn tussen 0-6,5 meter hoogte vanaf peil).
- Op elk kavel wordt minimaal één woning gerealiseerd.
- Het gebouw dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- Het gebouw dient aaneen gebouwd te worden tegen de op de naastgelegen kavel te bouwen of gebouwde woning.
- Minimaal 50% van het te realiseren gebouwoppervlakte moet voor wonen bestemd zijn.
- De begane grondverdieping is minimaal 3,5 meter hoog (bruto) vanaf peil.
- Bij een kavelbreedte van 3 of 4 traveeën is het aantal bouwlagen minimaal 2 (= minimale bouwhoogte & goothoogte is 6,5m vanaf peil).
- Bij 5 of meer traveeën is het aantal bouwlagen minimaal 3 (= minimale bouwhoogte & goothoogte is 9,5m vanaf peil).
- De bouwlaag waarmee de minimaal vereiste bouwhoogte wordt gerealiseerd heeft minimaal een vaste maat van 4 meter diep.
- Uitzondering: Op de kavel waarvan travee A1_01 & A1_38 deel uitmaakt is het aantal bouwlagen minimaal 3 (= minimale bouwhoogte & goothoogte van 9,5m vanaf peil), ongeacht de kavelbreedte.
- De bouwhoogte van gebouwen is maximaal 14 meter vanaf peil.
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 20 meter vanaf peil.
- De bouwdiepte is een veelvoud van 50 centimeter te rekenen vanaf de voorgevelrooilijn.
- De bouwdiepte bedraagt maximaal 15 meter gemeten vanaf de voorgevelrooilijn.
- Het bouwen van ondergrondse bouwwerken binnen het bouwvlak is toegestaan.
- De hoofdentree is gelegen aan de Scheepvaartstraat.
- Uitzondering: Op de kavel waarvan travee A1_01 deel uitmaakt mag de hoofdentree ook aan het pad liggen.
- Uitzondering: Op de kavel waarvan travee A1_38 deel uitmaakt mag de hoofdentree ook aan de doorsteek liggen.
- Er zijn spetregels voor het geschakeld bouwen van toepassing waaronder een wederzijdse erfdiensbaarheid van 20cm op de zijdelingse erfgrenzen ten behoeve van vrijvallende zijgevels.
- De kavelkopers laten erfafscheidingen tussen privétuin en openbaar gebied meeontwerpen met het ontwerp van het door hen te realiseren gebouw en laten de bedoelde erfafscheiding realiseren gelijktijdig met het realiseren van het gebouw.”
- In het Havenkwartier wordt specifiek geluidsbeleid vastgesteld op basis waarvan er een hogere geluidsbelasting op de gevels van woningen kan plaatsvinden dan de standaardwaarden. Dit betreft wegverkeerslawaai en horecalawaai. Als gevolg hiervan zullen er extra geluidsisolatiemaatregelen gevraagd kunnen worden voor de nieuw te bouwen woningen om daarmee het maximale toelaatbare binnenniveau uit het Bouwbesluit te kunnen garanderen.
- Hemelwaterafvoer: De hemelwaterafvoer van het te realiseren gebouw dient op het gemeentelijke schoonwater rioolsysteem aangesloten te worden. Dit systeem (nader te bepalen) wordt hoogstwaarschijnlijk aan de voorkant (straatzijde) van de gebouwen aangelegd.

PARKEREN PER KAVEL

- De parkeernormen uit de gemeentelijke bouwverordening zijn van toepassing.
- Voor de parkeeroplossing geldt het volgende: Uitgangspunt is op de kavel 1 parkeerplek per woning te realiseren. Het overige deel van de woongerelateerde parkeerbehoefte is voorzien in de openbare ruimte.
- Per kavel wordt één inrit vanaf de binnenstraat van minimaal 3 meter breed gerealiseerd die de parkeerplaats ontsluit.
- Bij een kavelbreedte van 8 traveeën kan een inpandige parkeerplaats worden gerealiseerd welke ontsloten wordt aan de voorzijde van het gebouw. De toegang tot de inpandige parkeerplaats (garagedeur) heeft een maximale breedte van 3 meter.
- Voor aan huis gebonden beroep / bedrijfsmatige activiteiten zijn de geldende parkeernormen uit de gemeentelijke bouwverordening van toepassing. De van de functie afgeleide parkeerbehoefte en parkeeroplossing moet in overleg met de gemeente bepaald worden.

BEELDKWALITEIT

Welstand: Toets op basis van de beeldkwaliteitsplan “Poor but Sexy”.

Voor een complete omschrijving van de eisen aan de beeldkwaliteit zie www.havenkwartierdeventer.com

BEGRIJSBEPALINGEN

- **bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onder bouw en kapverdieping.
- **bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten.
- **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- **kavel:** een aaneengesloten stuk grond bestaande uit 3-8 traveeën, waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
- **parkeerplaats:** gedeelte van de kavel met een afmeting van tenminste 5 meter lengte en 2,5 meter breedte, dat primair bedoeld is voor het parkeren van een voertuig.
- **peil:** de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw.
- **travee:** een deel van een kavel met een breedte van 1,20 meter en uiteenlopende lengte.
- **voorgevelrooilijn:** de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerkse vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.
- **voorgevel:** de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels.
- **woning:** een gebouw of een deel daarvan dat dient voor de zelfstandige huisvesting van huishouden.
- **zijgevel:** het deel van de gevel op de zijdelingse erfgrens dat ontstaat door verschillen in bouwhoogte en/of -diepte aangrenzende woningen.

WIJZE VAN METEN

- **De bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- **De goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot.
- **De breedte en lengte of diepte van een gebouw:** tussen (de buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
- **De hoogte van een erfafscheiding:** De hoogte gerekend vanaf het aansluitende maaiveld.

KAVELPASPOORT A1

ZELF- EN SAMENBOUW - Atelierwoningen

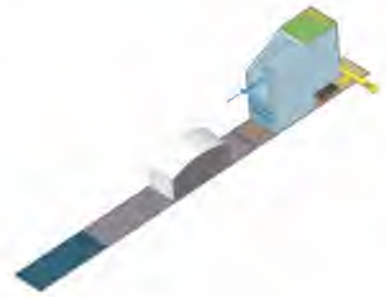
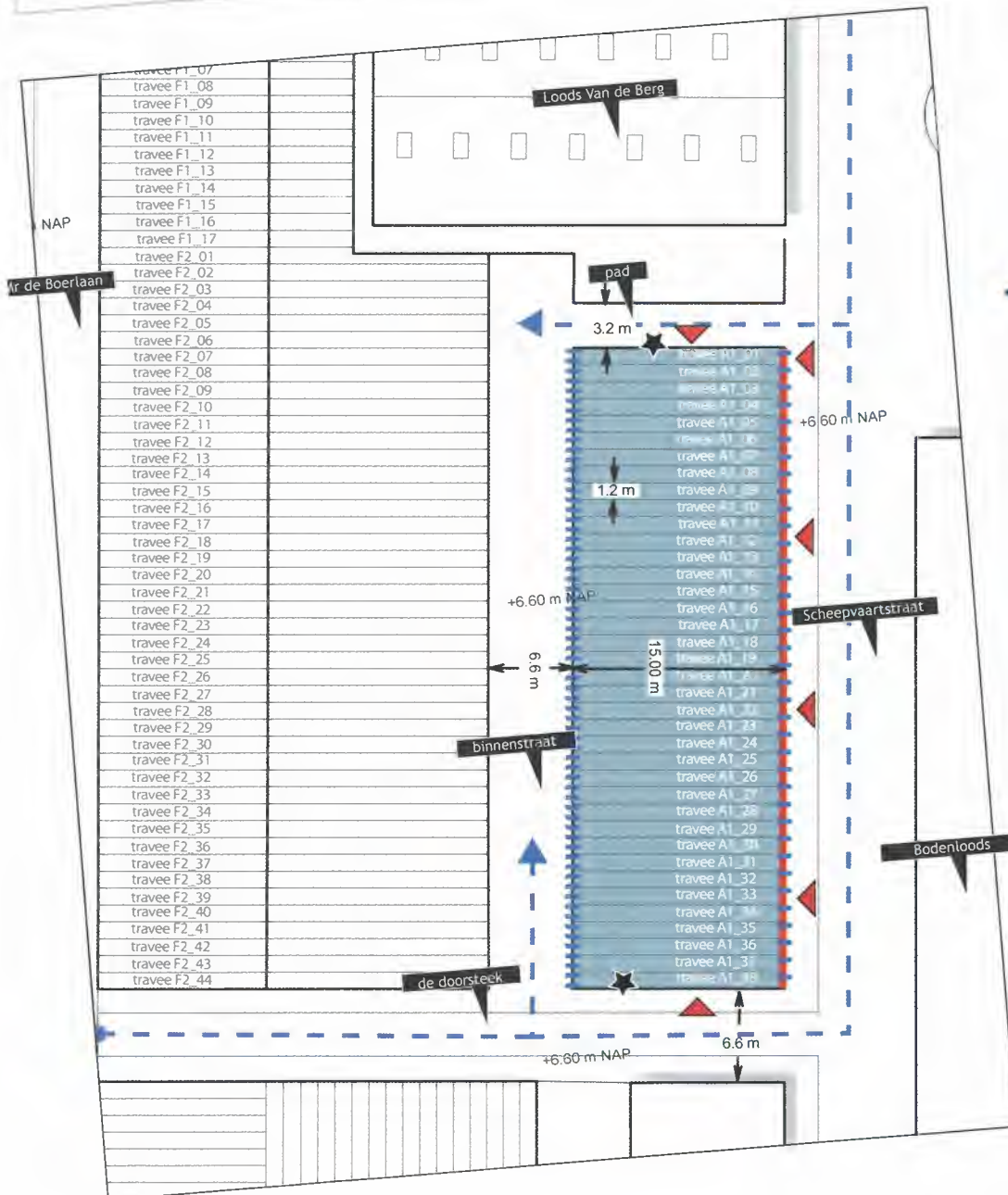
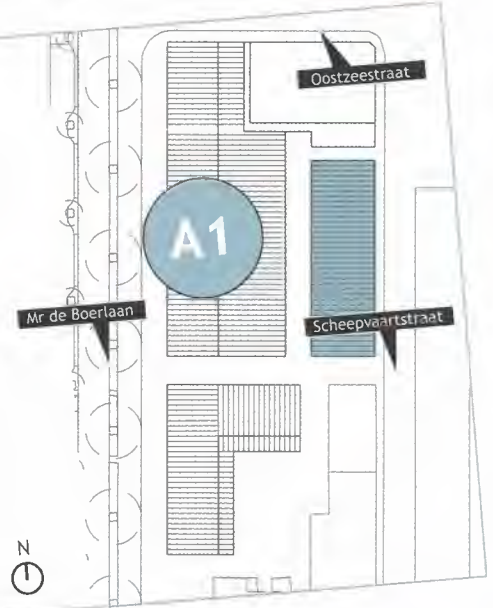
HAVENKWARTIER



Traveegegevens

Zelf- en Samenbouw - Atelierwoningen
 A1_01-38
 18,0m²
 15,00 meter (diepte) en 1,2m (breedte)

- Bestemmingsplan
- Bouwplan
- Diverse andere... kavelpaspoort specifieke regels gesteld voor met name de



voorbeelduitwerking

- traveenummer
- bouwvlak
- voorgevelrooilijn
- zone hoofdentree
- zone inrit auto
- zone inrit auto (bij 8 traveeën)
- uitzondering
- ontsluiting auto



Handwritten signature

KEUZE KAVELTRAVEEËN

- Een kavel bestaat uit minimaal 3 en maximaal 8 traveeën.
- Een kavel is gelegen tegen een kavel dat al onder optie of verkocht is of er blijven minimaal 4, 5 of 8 en meer traveeën over tussen de gewenste kavel en de meest nabijgelegen (verkochte) kavel (onder optie).

BESTEMMINGSREGELS EN BOUWREGELS PER KAVEL (= 3 tot 8 traveeën)

- De gebouwen staan in de voorgevelrooilijn (zij houden minimaal de voorgevelrooilijn tussen 3,5-6,5 meter hoogte vanaf peil).
- Maximale terugsprong van de gevel van 1,5m vanaf de voorgevelrooilijn op de begane grond.
- Op elk kavel wordt minimaal één woning gerealiseerd.
- Het gebouw dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- Het gebouw dient aaneen gebouwd te worden tegen de op de naastgelegen kavel te bouwen of gebouwde woning.
- Minimaal 50% van het te realiseren gebouwoppervlakte moet voor wonen bestemd zijn.
- De begane grondverdieping is minimaal 3,5 meter hoog (bruto) vanaf peil.
- Bij een kavelbreedte van 3 of 4 traveeën is het aantal bouwlagen minimaal 2 (= minimale bouwhoogte & goothoogte is 6,5m vanaf peil).
- Bij 5 of meer traveeën is het aantal bouwlagen minimaal 3 (= minimale bouwhoogte & goothoogte is 9,5m vanaf peil).
- De bouwlaag waarmee de minimaal vereiste bouwhoogte wordt gerealiseerd heeft minimaal een vaste maat van 4 meter diep.
- Uitzondering: Op de kavel waarvan travee F2_44 deel uitmaakt is het aantal bouwlagen minimaal 3 (= minimale bouwhoogte van 9,5m vanaf peil), ongeacht de kavelbreedte.
- De bouwhoogte van gebouwen is maximaal 14 meter vanaf peil.
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 20 meter vanaf peil.
- De bouwdiepte is een veelvoud van 50 centimeter te rekenen vanaf de voorgevelrooilijn.
- De bouwdiepte bedraagt maximaal 12 meter gemeten vanaf de voorgevelrooilijn.
- Maximale overbouw van 3m ten opzichte van de voorgevelrooilijn boven een hoogte vanaf 6,5 m vanaf peil.
- Overbouw ligt op minimaal 1,2m van de zijdelingse erfgrenzen.
- De zijgevels van de overbouw hebben geen gevelopeningen.
- Het bouwen van ondergrondse bouwwerken binnen het bouwvlak is toegestaan.
- De hoofdentree is gelegen aan de Mr. de Boerlaan.
- Uitzondering: Op de kavel waarvan travee F2_44 deel uitmaakt mag de hoofdentree ook aan het doorsteek liggen.
- Er zijn spelregels voor het geschakeld bouwen van toepassing waaronder een wederzijdse erfdienstbaarheid van 20cm op de zijdelingse erfgrenzen ten behoeve van vrijvallende zijgevels.
- De kavelkopers laten erfafscheidingen tussen privétuin en openbaar gebied meeontwerpen met het ontwerp van het door hen te realiseren gebouw en laten de bedoelde erfafscheiding realiseren gelijktijdig met het realiseren van het gebouw.
- In het Havenkwartier wordt specifiek geluidsbeleid vastgesteld op basis waarvan er een hogere geluidsbelasting op de gevels van woningen kan plaatsvinden dan de standaardwaarden. Dit betreft wegverkeerslawai en horecalawai. Als gevolg hiervan zullen er extra geluidsisolatiemaatregelen gevraagd kunnen worden voor de nieuw te bouwen woningen om daarmee het maximale toelaatbare binnenniveau uit het Bouwbesluit te kunnen garanderen.
- Hemelwaterafvoer: De hemelwaterafvoer van het te realiseren gebouw dient op het gemeentelijke schoonwater rioolstelsel aangesloten te worden. Dit stelsel (nader te bepalen) wordt hoogstwaarschijnlijk aan de voorkant (straatzijde) van de gebouwen aangelegd.

PARKEREN PER KAVEL

- De parkeernormen uit de gemeentelijke bouwverordening zijn van toepassing.
- Voor de parkeeroplossing geldt het volgende: Uitgangspunt is op de kavel 1 parkeerplek per woning te realiseren. Het overige deel van de woongerelateerde parkeerbehoefte is voorzien in de openbare ruimte.
- Garages worden niet als parkeerplaats gerekend.
- Per kavel wordt één inrit vanaf de binnenstraat van minimaal 3 meter breed gerealiseerd die de parkeerplaats ontsluit.
- Voor aan huis gebonden beroep / bedrijfsmatige activiteiten zijn de geldende parkeernormen uit de gemeentelijke bouwverordening van toepassing. De van de functie afgeleide parkeerbehoefte en parkeeroplossing moet in overleg met de gemeente bepaald worden.

BEELDKWALITEIT

Welstand: Toets op basis van de beeldkwaliteitsplan "Poor but Sexy".

Voor een complete omschrijving van de eisen aan de beeldkwaliteit zie www.havenkwartierdeventer.com

BEGRIPSBEPALINGEN

- **bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onder bouw en kapverdieping.
- **bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten.
- **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- **kavel:** een aaneengesloten stuk grond bestaande uit 3-8 traveeën, waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
- **overbouw:** een uitkragend bouwdeel van het gebouw.
- **parkeerplaats:** gedeelte van de kavel met een afmeting van tenminste 5 meter lengte en 2,5 meter breedte, dat primair bedoeld is voor het parkeren van een voertuig.
- **peil:** de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw.
- **travee:** een deel van een kavel met een breedte van 1,20 meter en uiteenlopende lengte.
- **tuin:** De gronden van een kavel behorende bij een woning, voor zover gelegen buiten het op de plankaart aangewezen bouwvlak.
- **voorgevelrooilijn:** de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerkse vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.
- **voorgevel:** de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels.
- **woning:** een gebouw of een deel daarvan dat dient voor de zelfstandige huisvesting van huishouden.
- **zijgevel:** het deel van de gevel op de zijdelingse erfgrens dat ontstaat door verschillen in bouwhoogte en/of -diepte aangrenzende woningen.

WIJZE VAN METEN

- **De bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- **De goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot.
- **De breedte en lengte of diepte van een gebouw:** tussen (de buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
- **De hoogte van een erfafscheiding:** De hoogte gerekend vanaf het aansluitende maaiveld.

KEUZE KAVELTRAVEEËN

- Een kavel bestaat uit minimaal 3 en maximaal 8 traveeën.
- Een kavel is gelegen tegen een kavel dat al onder optie of verkocht is of er blijven minimaal 4, 5 of 8 en meer traveeën over tussen de gewenste kavel en de meest nabijgelegen (verkochte) kavel (onder optie).

BESTEMMINGSREGELS EN BOUWREGELS PER KAVEL (= 3 tot 8 traveeën)

- De gebouwen staan in de voorgevelrooilijn (zij houden minimaal de voorgevelrooilijn tussen 3,5-6,5 meter hoogte vanaf peil).
- Maximale terugsprong van de gevel van 1,5m vanaf de voorgevelrooilijn op de begane grond.
- Op elk kavel wordt minimaal één woning gerealiseerd.
- Het gebouw dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- Het gebouw dient aaneen gebouwd te worden tegen de op de naastgelegen kavel te bouwen of gebouwde woning.
- Minimaal 50% van het te realiseren gebouwoppervlakte moet voor wonen bestemd zijn.
- De begane grondverdieping is minimaal 3,5 meter hoog (bruto) vanaf peil.
- Bij een kavelbreedte van 3 of 4 traveeën is het aantal bouwlagen minimaal 2 (= minimale bouwhoogte & goothoogte is 6,5m vanaf peil).
- Uitzondering: Op de kavel waarvan travee F1_01 deel uitmaakt is het aantal bouwlagen minimaal 3 (= minimale bouwhoogte van 9,5m vanaf peil), ongeacht de kavelbreedte.
- Bij 5 of meer traveeën is het aantal bouwlagen minimaal 3 (= minimale bouwhoogte & goothoogte is 9,5m vanaf peil).
- De bouwlaag waarmee de minimaal vereiste bouwhoogte wordt gerealiseerd heeft minimaal een vaste maat van 4 meter diep.
- De bouwhoogte van gebouwen is maximaal 14 meter vanaf peil.
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 20 meter vanaf peil.
- De bouwdiepte is een veelvoud van 50 centimeter te rekenen vanaf de voorgevelrooilijn.
- De bouwdiepte bedraagt maximaal 12 meter gemeten vanaf de voorgevelrooilijn.
- Maximale overbouw van 3m ten opzichte van de voorgevelrooilijn boven een hoogte vanaf 6,5 m vanaf peil.
- Overbouw ligt op minimaal 1,2m van de zijdelingse erfgrenzen.
- De zijgevels van de overbouw hebben geen gevelopeningen.
- Het bouwen van ondergrondse bouwwerken binnen het bouwvlak is toegestaan.
- De hoofdentree is gelegen aan de Mr. de Boerlaan.
- Uitzondering: Op de kavel waarvan travee F1_01 deel uitmaakt mag de hoofdentree ook aan de Oostzeestraat liggen.
- Er zijn spelregels voor het geschakeld bouwen van toepassing waaronder een wederzijdse erfdiensbaarheid van 20cm op de zijdelingse erfgrenzen ten behoeve van vrijvallende zijgevels.
- De erfafscheiding langs de Oostzeestraat is onderdeel van travee F1_01.
- Er wordt een achterpad gerealiseerd met een breedte van 1,4 meter, zoals op de bij dit kavelpaspoort behorende verkavelingstekening is weergegeven. Het achterpad is niet openbaar toegankelijk en wordt afsluitbaar ter plaatse van de Oostzeestraat. Het achterpad wordt mandelig eigendom van de kopers van de traveeën F1_01 tot en met F1_17 en van de eigenaar van het aan het achterpad grenzende bebouw 'Loods v/d Berg'.
- De kavelkopers laten erfafscheidingen tussen privétuin en openbaar gebied en tussen privétuin en achterpad meeontwerpen met het ontwerp van het door hen te realiseren gebouw en laten de bedoelde erfafscheiding realiseren gelijktijdig met het realiseren van het gebouw."
- In het Havenkwartier wordt specifiek geluidsbeleid vastgesteld op basis waarvan er een hogere geluidsbelasting op de gevels van woningen kan plaatsvinden dan de standaardwaarden. Dit betreft wegverkeerslawaaï en horecalawaaï. Als gevolg hiervan zullen er extra geluidsisolatiemaatregelen gevraagd kunnen worden voor de nieuw te bouwen woningen om daarmee het maximale toelaatbare binnenniveau uit het Bouwbesluit te kunnen garanderen.
- Hemelwaterafvoer: De hemelwaterafvoer van het te realiseren gebouw dient op het gemeentelijke schoonwater rioolsysteem aangesloten te worden. Dit systeem (nader te bepalen) wordt hoogstwaarschijnlijk aan de voorkant (straatzijde) van de gebouwen aangelegd.

PARKEREN PER KAVEL

- De parkeernormen uit de gemeentelijke bouwverordening zijn van toepassing.
- Voor de kavel waarvan travee F1_01 deel uitmaakt kan één inrit vanaf de Oostzeestraat van minimaal 3 meter breed gerealiseerd worden welke een (in pandige) parkeerplaats ontsluit.
- Voor aan huis gebonden beroep / bedrijfsmatige activiteiten zijn de geldende parkeernormen uit de gemeentelijke bouwverordening van toepassing. De van de functie afgeleide parkeerbehoefte en parkeeroplossing moet in overleg met de gemeente bepaald worden.

BEELDKWALITEIT

Welstand: Toets op basis van de beeldkwaliteitsplan "Poor but Sexy".

Voor een complete omschrijving van de eisen aan de beeldkwaliteit zie www.havenkwartierdeventer.com

BEGRIPSBEPALINGEN

- **bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onder bouw en kapverdieping.
- **bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten.
- **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- **kavel:** een aaneengesloten stuk grond bestaande uit 3-8 traveeën, waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
- **overbouw:** een uitkragend bouwdeel van het gebouw.
- **parkeerplaats:** gedeelte van de kavel met een afmeting van tenminste 5 meter lengte en 2,5 meter breedte, dat primair bedoeld is voor het parkeren van een voertuig.
- **peil:** de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw.
- **travee:** een deel van een kavel met een breedte van 1,20 meter en uiteenlopende lengte.
- **tuin:** De gronden van een kavel behorende bij een woning, voor zover gelegen buiten het op de plankaart aangewezen bouwvlak.
- **voorgevelrooilijn:** de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerkse vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.
- **voorgevel:** de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels.
- **woning:** een gebouw of een deel daarvan dat dient voor de zelfstandige huisvesting van huishouden.
- **zijgevel:** het deel van de gevel op de zijdelingse erfgrens dat ontstaat door verschillen in bouwhoogte en/of -diepte aangrenzende woningen.

WIJZE VAN METEN

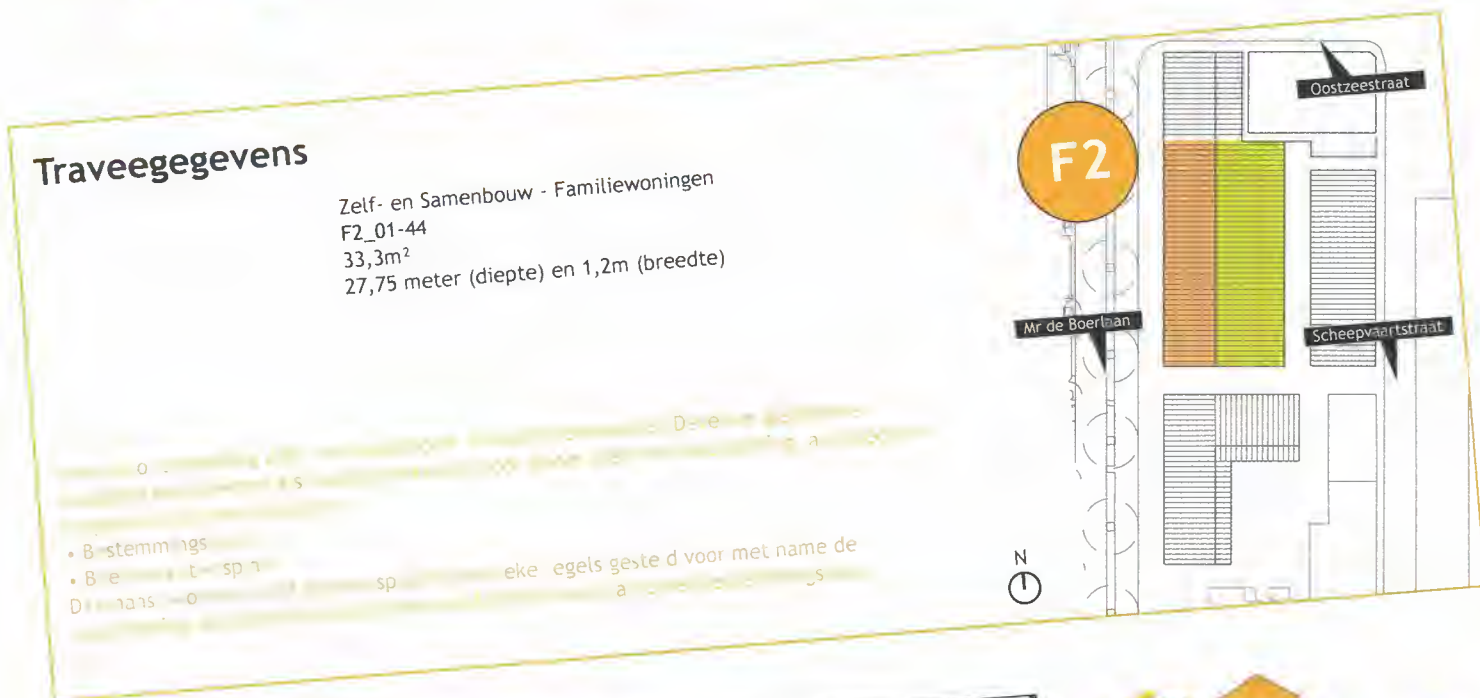
- **De bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- **De goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot.
- **De breedte en lengte of diepte van een gebouw:** tussen (de buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
- **De hoogte van een erfafscheiding:** De hoogte gerekend vanaf het aansluitende maaiveld.



KAVELPASPOORT F2

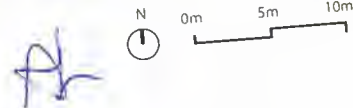
ZELF- EN SAMENBOUW - FAMILIEWONINGEN

HAVENKWARTIER



voorbeelduitwerking

- traveenummer
- bouwvlak
- zone tuin
- voorgevelrooilijn
- terugspringing
- overbouwing
- zone hoofdentree
- zone inrit auto
- uitzondering
- ontsluiting auto
- erfafscheiding



KEUZE KAVELTRAVEEËN

- Een kavel bestaat uit minimaal 3 en maximaal 8 traveeën.
- Een kavel is gelegen tegen een kavel dat al onder optie of verkocht is of er blijven minimaal 4, 5 of 8 en meer traveeën over tussen de gewenste kavel en de meest
- Uitzondering: Traveeën T1_01 tot en met T1_08 worden tezamen als één kavel verkocht.

BESTEMMINGSREGELS EN BOUWREGELS PER KAVEL (= 3 tot 8 traveeën)

- De gebouwen staan in de voorgevelrooilijn (zij houden minimaal de voorgevelrooilijn tussen 3,5-6,5 meter hoogte vanaf peil).
- Maximale terugspringing van de gevel van 1,5m vanaf de voorgevelrooilijn op de begane grond.
- Op elk kavel wordt minimaal één woning gerealiseerd.
- Het gebouw dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- Het gebouw dient aaneen gebouwd te worden tegen de op de naastgelegen kavel te bouwen of gebouwde woning.
- Minimaal 50% van het te realiseren gebouwoppervlakte moet voor wonen bestemd zijn.
- De begane grondverdieping is minimaal 3,5 meter hoog (bruto) vanaf peil.
- Bij een kavelbreedte van 3 of 4 traveeën is het aantal bouwlagen minimaal 2 (= minimale bouwhoogte & goothoogte is 6,5m vanaf peil).
- Bij 5 of meer traveeën is het aantal bouwlagen minimaal 3 (= minimale bouwhoogte & goothoogte is 9,5m vanaf peil).
- De bouwlaag waarmee de minimaal vereiste bouwhoogte wordt gerealiseerd heeft minimaal een vaste maat van 4 meter diep.
- Uitzondering: Op de kavel waarvan travee T1_01 deel uitmaakt is het aantal bouwlagen minimaal 3 (= minimale bouwhoogte van 9,5m vanaf peil), ongeacht de kavelbreedte.
- De bouwhoogte van gebouwen is maximaal 14 meter vanaf peil.
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 20 meter vanaf peil.
- De bouwdiepte is een veelvoud van 50 centimeter te rekenen vanaf de voorgevelrooilijn.
- De bouwdiepte bedraagt maximaal 12 meter gemeten vanaf de voorgevelrooilijn.
- Uitzondering: Op travee T1_01 wordt het bouwvlak over het gehele bouwvlak bebouwd.
- Maximale overbouwing van 3m ten opzichte van de voorgevelrooilijn boven een hoogte vanaf 6,5 m vanaf peil.
- Overbouwing ligt op minimaal 1,2m van de zijdelingse erfgrenzen.
- De zijgevels van de overbouwing hebben geen gevelopeningen.
- Het bouwen van ondergrondse bouwwerken binnen het bouwvlak is toegestaan.
- De hoofdentree is gelegen aan de Mr. de Boerlaan.
- Uitzondering: Op de kavel waarvan travee T1_01 deel uitmaakt mag de hoofdentree ook aan het doorsteek liggen.
- Er zijn spelregels voor het geschakeld bouwen van toepassing waaronder een wederzijdse erfdienstbaarheid van 20cm op de zijdelingse erfgrenzen ten behoeve van vrijvallende zijgevels.
- In het Havenkwartier wordt specifiek geluidsbeleid vastgesteld op basis waarvan er een hogere geluidsbelasting op de gevels van woningen kan plaatsvinden dan de standaardwaarden. Dit betreft wegverkeerslawaaï en horecalawaaï. Als gevolg hiervan zullen er extra geluidsisolatiemaatregelen gevraagd kunnen worden voor de nieuw te bouwen woningen om daarmee het maximale toelaatbare binnenniveau uit het Bouwbesluit te kunnen garanderen.
- Hemelwaterafvoer: De hemelwaterafvoer van het te realiseren gebouw dient op het gemeentelijke schoonwater rioolsysteem aangesloten te worden. Dit systeem (nader te bepalen) wordt hoogstwaarschijnlijk aan de voorkant (straatzijde) van de gebouwen aangelegd.

PARKEREN PER KAVEL

- De parkeernormen uit de gemeentelijke bouwverordening zijn van toepassing.
- Voor de parkeeroplossing geldt het volgende: In principe kan op eigen terrein geen parkeerruimte gerealiseerd worden. De parkeerbehoefte is voorzien in de openbare ruimte.
- Uitzondering: Op de kavel waarvan travee T1_01 deel uitmaakt kan één inrit vanaf de doorsteek van minimaal 3 meter breed gerealiseerd worden welke een inpandige parkeerplaats ontsluit.
- Uitzondering: Op de kavel waarvan travee T1_09 t/m T3_13 deel uitmaakt kan één inrit vanaf de Mr. de Boerlaan van minimaal 3 meter breed gerealiseerd worden, die een inpandige parkeerplaats ontsluit. De vormgeving van de inrit vereist een transparante garagedeur in de vorm van een glazen deur of een open hek.
- Voor aan huis gebonden beroep / bedrijfsmatige activiteiten zijn de geldende parkeernormen uit de gemeentelijke bouwverordening van toepassing. De van de functie afgeleide parkeerbehoefte en parkeeroplossing moet in overleg met de gemeente bepaald worden.

BEELDKWALITEIT

Welstand: Toets op basis van de beeldkwaliteitsplan "Puur but Sexy".

Voor een complete omschrijving van de eisen aan de beeldkwaliteit zie www.havenkwartierdeventer.com

BEGRIPSBEPALINGEN

- **bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onder bouw en kapverdieping.
- **bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten.
- **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- **kavel:** een aaneengesloten stuk grond bestaande uit 3-8 traveeën, waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
- **overbouwing:** een uitkragend bouwdeel van het gebouw.
- **parkeerplaats:** gedeelte van de kavel met een afmeting van tenminste 5 meter lengte en 2,5 meter breedte, dat primair bedoeld is voor het parkeren van een voertuig.
- **peil:** de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw.
- **travee:** een deel van een kavel met een breedte van 1,20 meter en uiteenlopende lengte.
- **voorgevelrooilijn:** de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerkse vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.
- **voorgevel:** de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels.
- **woning:** een gebouw of een deel daarvan dat dient voor de zelfstandige huisvesting van huishouden.
- **zijgevel:** het deel van de gevel op de zijdelingse erfgrens dat ontstaat door verschillen in bouwhoogte en/of -diepte aangrenzende woningen.

WIJZE VAN METEN

- **De bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- **De goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot.
- **De breedte en lengte of diepte van een gebouw:** tussen (de buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
- **De hoogte van een erfafscheiding:** De hoogte gerekend vanaf het aansluitende maaiveld.

KAVELPASPOORT T2

ZELF- EN SAMENBOUW - Wonen aan de tuin

HAVENKWARTIER



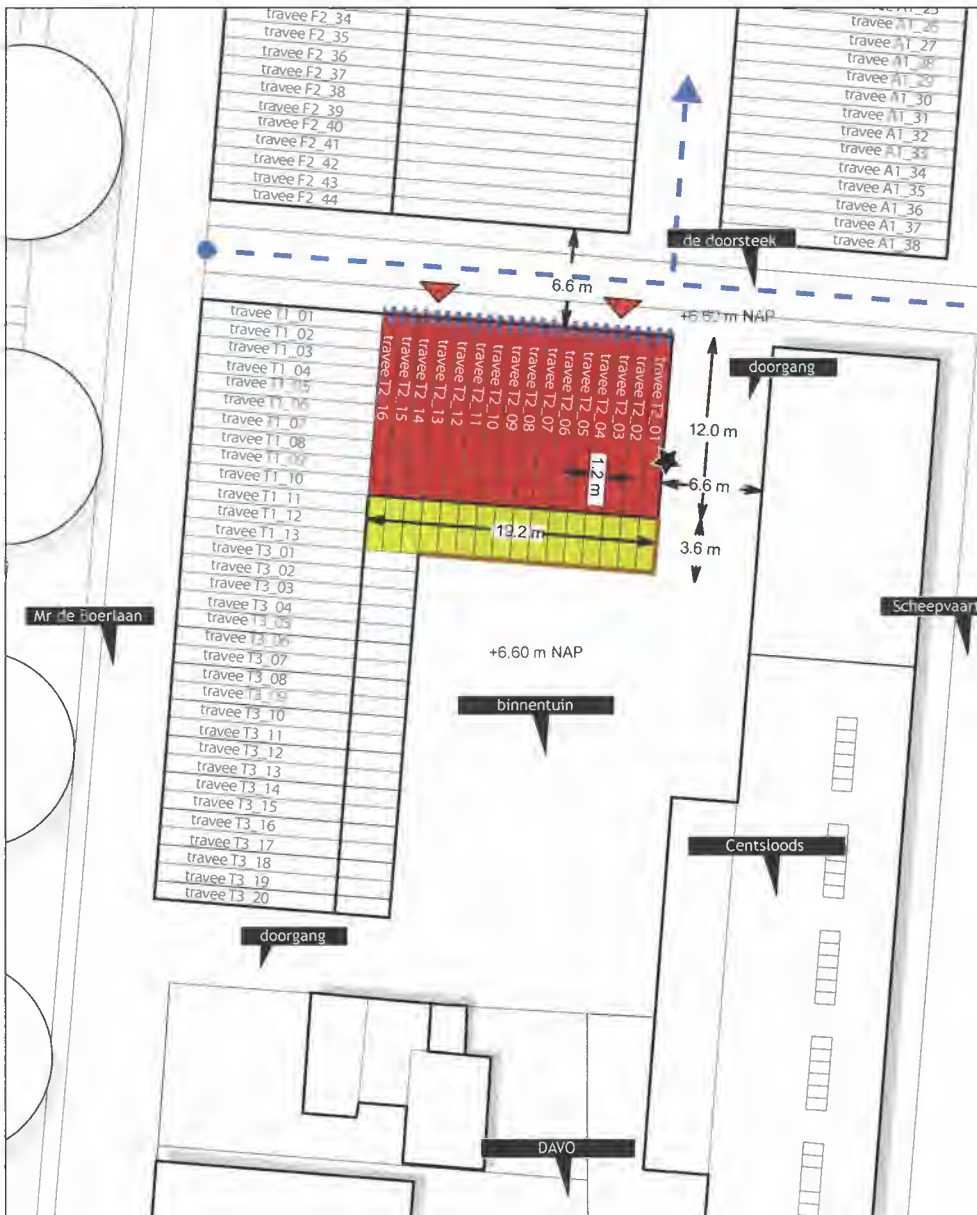
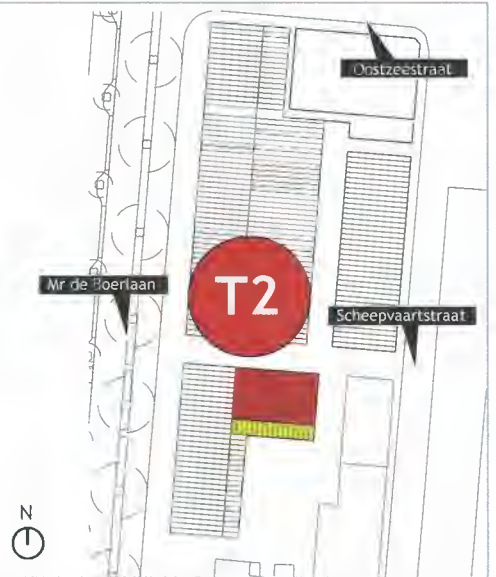
Traveegegevens

Zelf- en Samenbouw - Wonen aan de tuin
 T2_01-16
 18,72m²
 15,60 meter (diepte) en 1,2m (breedte)

Voor de ontwikkeling Zelf- en Samenbouw in het Havenkwartier Deventer gelden de volgende documenten als randvoorwaarden voor onder meer de maatvoering, architectuur en gebruik van de bebouwing:

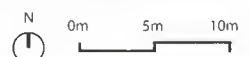
- Bestemmingsplan
- Beeldkwaliteitsplan

Daarnaast worden in dit kavelpaspoort specifieke regels gesteld voor met name de maatvoering en bouwwijze, die aanvullend zijn op met name het bestemmingsplan.



voorbeelduitwerking

-  traveenummer
-  bouwvlak
-  zone tuin
-  voorgevelrooilijn
-  zone hoofdentree
-  zone inrit auto
-  ontsluiting auto
-  uitzondering
-  erfafscheiding



Handwritten signature or initials.

KEUZE KAVELTRAVEEËN

- Een kavel bestaat uit minimaal 3 en maximaal 8 traveeën.
- Een kavel is gelegen tegen een kavel dat al onder optie of verkocht is of er blijven minimaal 4, 5 of 8 en meer traveeën over tussen de gewenste kavel en de meest nabijgelegen (verkochte) kavel (onder optie).

BESTEMMINGSREGELS EN BOUWREGELS PER KAVEL (= 3 tot 8 traveeën)

- De gebouwen staan in de voorgevelrooilijn.
- Op elk kavel wordt minimaal één woning gerealiseerd.
- Het gebouw dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- Het gebouw dient aaneen gebouwd te worden tegen de op de naastgelegen kavel te bouwen of gebouwde woning.
- Minimaal 50% van het te realiseren gebouwoppervlakte moet voor wonen bestemd zijn.
- De begane grondverdieping is minimaal 3,5 meter hoog (bruto) vanaf peil.
- Bij een kavelbreedte van 3 of 4 traveeën is het aantal bouwlagen minimaal 2 (= minimale bouwhoogte & goothoogte is 6,5m vanaf peil).
- Bij 5 of meer traveeën is het aantal bouwlagen minimaal 3 (= minimale bouwhoogte & goothoogte is 9,5m vanaf peil).
- De bouwlaag waarmee de minimaal vereiste bouwhoogte wordt gerealiseerd heeft minimaal een vaste maat van 4 meter diep.
- De bouwhoogte van gebouwen is maximaal 14 meter vanaf peil.
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 20 meter vanaf peil.
- De bouwdiepte is een veelvoud van 50 centimeter te rekenen vanaf de voorgevelrooilijn.
- De bouwdiepte bedraagt maximaal 12 meter gemeten vanaf de voorgevelrooilijn.
- Het bouwen van ondergrondse bouwwerken binnen het bouwvlak is toegestaan.
- De hoofdentree is gelegen aan de doorsteek.
- Uitzondering: Het perceel dat is gelegen tussen travee T2_01 en de Scheepvaartstraat wordt mogelijk in de toekomst bebouwd. Het realiseren van gevelopeningen in de zijgevel ter plaatse van travee T2_01 is daarom niet toegestaan.
- Er zijn spelregels voor het geschakeld bouwen van toepassing waaronder een wederzijdse erfdiensbaarheid van 20cm op de zijdelingse erfgrenzen ten behoeve van vrijvallende zijgevels.
- De erfafscheiding tussen de privétuin en het openbaar gebied wordt door de gemeente Deventer ontworpen en gerealiseerd.
- In het Havenkwartier wordt specifiek geluidsbeleid vastgesteld op basis waarvan er een hogere geluidsbelasting op de gevels van woningen kan plaatsvinden dan de standaardwaarden. Dit betreft wegverkeerslawaaï en horecalawaaï. Als gevolg hiervan zullen er extra geluidsisolatiemaatregelen gevraagd kunnen worden voor de nieuw te bouwen woningen om daarmee het maximale toelaatbare binnenniveau uit het Bouwbesluit te kunnen garanderen.
- Hemelwaterafvoer: De hemelwaterafvoer van het te realiseren gebouw dient op het gemeentelijke schoonwater rioolsysteem aangesloten te worden. Dit systeem (nader te bepalen) wordt hoogstwaarschijnlijk aan de voorkant (straatzijde) van de gebouwen aangelegd.

PARKEREN PER KAVEL

- De parkeernormen uit de gemeentelijke bouwverordening zijn van toepassing.
- Voor de parkeeroplossing geldt het volgende: Uitgangspunt is op de kavel 1 parkeerplek per woning te realiseren. Het overige deel van de woongerelateerde parkeerbehoefte is voorzien in de openbare ruimte.
- Per kavel wordt één inrit vanaf het doorsteekje van minimaal 3 meter breed gerealiseerd die de inpandige parkeerplaats ontsluit.
- Voor aan huis gebonden beroep / bedrijfsmatige activiteiten zijn de geldende parkeernormen uit de gemeentelijke bouwverordening van toepassing. De van de functie afgeleide parkeerbehoefte en parkeeroplossing moet in overleg met de gemeente bepaald worden.

BEELDKWALITEIT

Welstand: Toets op basis van de beeldkwaliteitsplan "Poor but Sexy".

Voor een complete omschrijving van de eisen aan de beeldkwaliteit zie www.havenkwartierdeventer.com

BEGRIJSBEPALINGEN

- **bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onder bouw en kapverdieping.
- **bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten.
- **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- **kavel:** een aaneengesloten stuk grond bestaande uit 3-8 traveeën, waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
- **parkeerplaats:** gedeelte van de kavel met een afmeting van tenminste 5 meter lengte en 2,5 meter breedte, dat primair bedoeld is voor het parkeren van een voertuig.
- **peil:** de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw.
- **travee:** een deel van een kavel met een breedte van 1,20 meter en uiteenlopende lengte.
- **tuin:** De gronden van een kavel behorende bij een woning, voor zover gelegen buiten het op de plankaart aangewezen bouwvlak.
- **voorgevelrooilijn:** de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerkse vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.
- **voorgevel:** de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels.
- **woning:** een gebouw of een deel daarvan dat dient voor de zelfstandige huisvesting van huishouden.
- **zijgevel:** het deel van de gevel op de zijdelingse erfgrens dat ontstaat door verschillen in bouwhoogte en/of -diepte aangrenzende woningen.

WIJZE VAN METEN

- **De bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- **De goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot.
- **De breedte en lengte of diepte van een gebouw:** tussen (de buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
- **De hoogte van een erfafscheiding:** De hoogte gerekend vanaf het aansluitende maaiveld.

KAVELPASPOORT T3

ZELF- EN SAMENBOUW - Wonen aan de tuin

HAVENKWARTIER



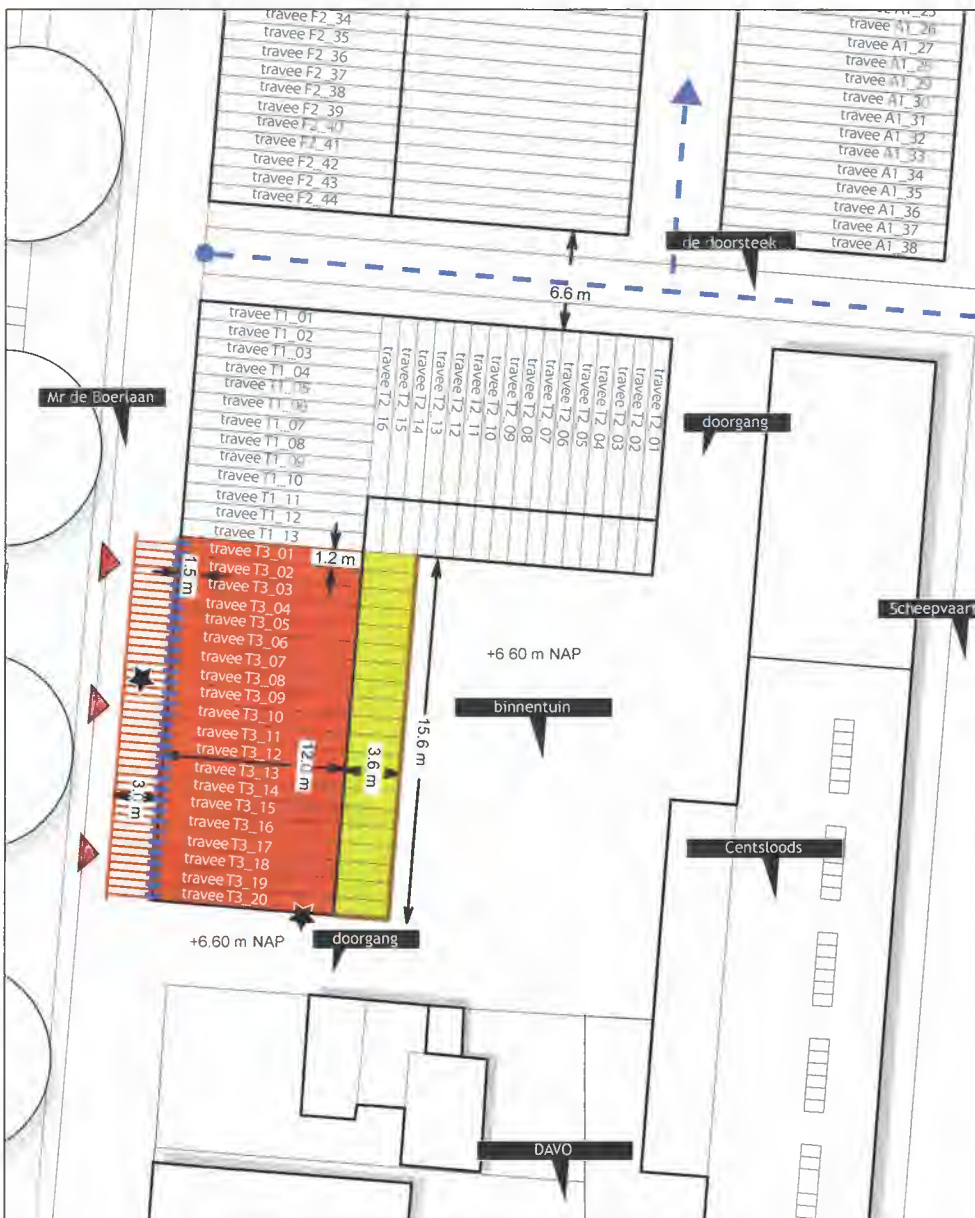
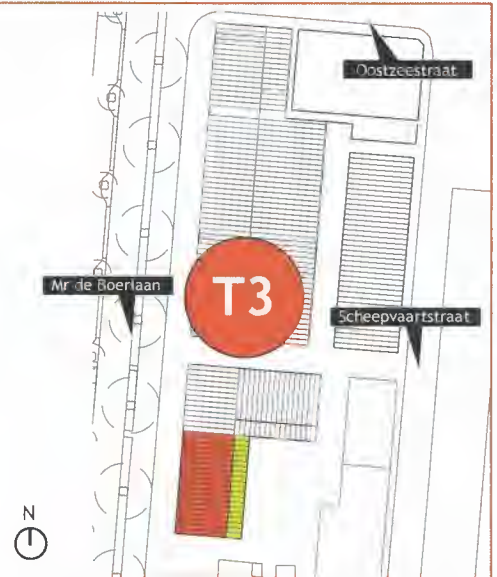
Traveegegevens

Zelf- en Samenbouw - Wonen aan de tuin
 T3_01-20
 18,72m²
 15,60 meter (diepte) en 1,2m (breedte)

Voor de ontwikkeling Zelf- en Samenbouw in het Havenkwartier Deventer gelden de volgende documenten als randvoorwaarden voor onder meer de maatvoering, architectuur en gebruik van de bebouwing:

- Bestemmingsplan
- Beeldkwaliteitsplan

Daarnaast worden in dit kavelpaspoort specifieke regels gesteld voor met name de maatvoering en bouwwijze, die aanvullend zijn op met name het bestemmingsplan.



voorbeelduitwerking

- travee T3, travee T3
- bouwvlak
- zone tuin
- voorgevelrooilijn
- zone hoofdentree
- terugspringing
- overbouwung
- uitzonderung
- ontsluitung auto
- erfafscheiding
- zone inrit auto

Handwritten signature



KEUZE KAVELTRAVEEËN

- Een kavel bestaat uit minimaal 3 en maximaal 8 traveeën.
- Een kavel is gelegen tegen een kavel dat al onder optie of verkocht is of er blijven minimaal 4, 5 of 8 en meer traveeën over tussen de gewenste kavel en de meest nabijgelegen (verkochte) kavel (onder optie).

BESTEMMINGSREGELS EN BOUWREGELS PER KAVEL (= 3 tot 8 traveeën)

- De gebouwen staan in de voorgevelrooilijn (zij houden minimaal de voorgevelrooilijn tussen 3,5-6,5 meter hoogte vanaf peil).
- Maximale terugspringing van de gevel van 1,5m vanaf de voorgevelrooilijn op de begane grond.
- Op elk kavel wordt minimaal één woning gerealiseerd.
- Het gebouw dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- Het gebouw dient aaneen gebouwd te worden tegen de op de naastgelegen kavel te bouwen of gebouwde woning.
- Minimaal 50% van het te realiseren gebouwoppervlakte moet voor wonen bestemd zijn.
- De begane grondverdieping is minimaal 3,5 meter hoog (bruto) vanaf peil.
- Bij een kavelbreedte van 3 of 4 traveeën is het aantal bouwlagen minimaal 2 (= minimale bouwhoogte & goothoogte is 6,5m vanaf peil).
- Bij 5 of meer traveeën is het aantal bouwlagen minimaal 3 (= minimale bouwhoogte & goothoogte is 9,5m vanaf peil).
- De bouwlaag waarmee de minimaal vereiste bouwhoogte wordt gerealiseerd heeft minimaal een vaste maat van 4 meter diep.
- Uitzondering: Op de kavel waarvan travee T3_20 deel uitmaakt is het aantal bouwlagen minimaal 3 (= minimale bouwhoogte van 9,5m vanaf peil).
- De bouwhoogte van gebouwen is maximaal 14 meter vanaf peil.
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 20 meter vanaf peil.
- De bouwdiepte is een veelvoud van 50 centimeter te rekenen vanaf de voorgevelrooilijn.
- De bouwdiepte bedraagt maximaal 12 meter gemeten vanaf de voorgevelrooilijn.
- Maximale overbouw van 3m ten opzichte van de voorgevelrooilijn boven een hoogte vanaf 6,5 m vanaf peil.
- Overbouw ligt op minimaal 1,2m van de zijdelingse erfgrenzen.
- Het bouwen van ondergrondse bouwwerken binnen het bouwvlak is toegestaan.
- De hoofdentree is gelegen aan Mr. de Boerlaan
- Er zijn spelregels voor het geschakeld bouwen van toepassing waaronder een wederzijdse erfdienstbaarheid van 20cm op de zijdelingse erfgrenzen ten behoeve van vrijvallende zijgevels.
- De erfafscheiding tussen de privétuin en het openbaar gebied wordt door de gemeente Deventer ontworpen en gerealiseerd.
- In het Havenkwartier wordt specifiek geluidsbeleid vastgesteld op basis waarvan er een hogere geluidsbelasting op de gevels van woningen kan plaatsvinden dan de standaardwaarden. Dit betreft wegverkeerslawaaï en horecalawaaï. Als gevolg hiervan zullen er extra geluidsisolatiemaatregelen gevraagd kunnen worden voor de nieuw te bouwen woningen om daarmee het maximale toelaatbare binnenniveau uit het Bouwbesluit te kunnen garanderen.
- Hemelwaterafvoer: De hemelwaterafvoer van het te realiseren gebouw dient op het gemeentelijke schoonwater rioolsysteem aangesloten te worden. Dit systeem (nader te bepalen) wordt hoogstwaarschijnlijk aan de voorkant (straatzijde) van de gebouwen aangelegd.

PARKEREN PER KAVEL

- De parkeernormen uit de gemeentelijke bouwverordening zijn van toepassing.
- Voor de parkeeroplossing geldt het volgende: In principe kan op eigen terrein geen parkeerterrein gerealiseerd worden. De parkeerbehoefte is voorzien in de openbare ruimte.
- Uitzondering: Op de kavel waarvan travee T3_01 t/m T3_20 deel uitmaakt kan één inrit vanaf de Mr. de Boerlaan van minimaal 3 meter breed gerealiseerd worden, die een inpandige parkeerplaats ontsluit. De vormgeving van de inrit vereist een transparante garagedeur in vorm van een glazen deur of een open hek.
- Voor aan huis gebonden beroep / bedrijfsmatige activiteiten zijn de geldende parkeernormen uit de gemeentelijke bouwverordening van toepassing. De van de functie afgeleide parkeerbehoefte en parkeeroplossing moet in overleg met de gemeente bepaald

BEELDKWALITEIT

Welstand: Toets op basis van de beeldkwaliteitsplan "Puur but Sexy".

Voor een complete omschrijving van de eisen aan de beeldkwaliteit zie www.havenkwartierdeventer.com

BEGRIJPSBEPALINGEN

- **bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onder bouw en kapverdieping.
- **bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten.
- **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- **kavel:** een aaneengesloten stuk grond bestaande uit 3-8 traveeën, waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
- **peil:** de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw.
- **travee:** een deel van een kavel met een breedte van 1,20 meter en uiteenlopende lengte.
- **tuin:** De gronden van een kavel behorende bij een woning, voor zover gelegen buiten het op de plankkaart aangewezen bouwvlak.
- **voorgevelrooilijn:** de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerkse vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.
- **voorgevel:** de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels.
- **woning:** een gebouw of een deel daarvan dat dient voor de zelfstandige huisvesting van huishouden.
- **zijgevel:** het deel van de gevel op de zijdelingse erfgrens dat ontstaat door verschillen in bouwhoogte en/of -diepte aangrenzende woningen.

WIJZE VAN METEN

- **De bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- **De goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot.
- **De breedte en lengte of diepte van een gebouw:** tussen (de buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
- **De hoogte van een erfafscheiding:** De hoogte gerekend vanaf het aansluitende maaiveld.



BOUWPLAATSPROTOCOL KAVELS HAVENKWARTIER

December 2012

In de komende periode worden in het Havenkwartier door een groot aantal kavelkopers bouwactiviteiten ontplooid ten behoeve van de bouw van een woning. Voor de bouwwerkzaamheden is de beschikbare ruimte beperkt. Teneinde een zo goed mogelijke voortgang voor iedere belanghebbende te bevorderen is het noodzakelijk de bouwactiviteiten en daaraan verbonden logistieke- en kraanactiviteiten aan regels te binden. Daarom is dit protocol opgesteld. Het is voor alle bij de bouw betrokkenen (kavelkopers, aannemers, nevenaannemers, toeleveranciers, nutsbedrijven en derden) van toepassing. De kavelkopers en betrokken ondernemers hebben de plicht dit protocol na te leven en deze verplichtingen aan alle direct en indirect in zijn opdracht werkende bedrijven op te leggen respectievelijk op te doen opleggen.

Definities

In dit protocol wordt verstaan onder:

- a. Kavelkoper: de koper van een kavel tevens opdrachtgever voor de bebouwing daarvan.
- b. Bouwplaatscoördinator: medewerker van de gemeente Deventer die namens de gemeente toeziet op een juist gebruik van de bouwplaats en waar nodig zorgt voor de afstemming tussen betrokkenen.
- c. Aannemer: de opdrachtnemer van de kavelkoper of de kavelkoper zelf, indien deze zijn terrein zelf bebouwt.
- d. Bouwweg: een in opdracht van de gemeente tijdelijk ingerichte weg naar de kavels.
- e. Werkterrein: het door de gemeente aan de kavelkoper of diens aannemer ter beschikking gestelde terrein niet zijnde bouwweg of kavelterrein.
- f. Afstemmingsoverleg: het periodieke overleg tussen onderlinge particuliere opdrachtgevers, eventueel onder voorzitterschap van de bouwplaatscoördinator, ter afstemming van alle bouwactiviteiten en daaraan verbonden logistieke- en kraanactiviteiten.
- g. Nutsbedrijven: bedrijven die zorg dragen voor de aanleg van het hoofdleiding tracé en aanverwante voorzieningen en voor de huisaansluitingen.

Algemeen

1. De kavelkoper is te allen tijde verplicht de vrije toegang tot kavelterreinen, werkterreinen en/of bouwweg te waarborgen via ten minste één van de toegangsroutes.
2. Iedere kavelkoper is verplicht de in zijn opdracht werkende aannemer(s), nevenaannemers of leveranciers dit protocol op te leggen. De opdrachtnemer(s) dienen deze verplichtingen eveneens aan hun nevenaannemers en leveranciers op te leggen.
3. Alle betrokkenen zijn voor zover dit redelijkerwijs van hen kan worden gevorderd, verplicht ten behoeve van een goede logistiek toegang te verlenen tot hun werkterrein.
4. Alle betrokkenen zijn verplicht bouw materiaal en klein bouwmaterieel binnen de grenzen van het kavelterrein en het toegewezen werkterrein op te slaan. Bouw materiaal en materieel opgeslagen buiten deze grenzen dienen op eerste sommatie van de gemeente te worden verwijderd. Indien dit niet gebeurt zullen deze voor rekening van de aannemer door de gemeente worden verwijderd: de gemeente is niet aansprakelijk voor bij verwijdering toegebrachte schade.

[Handwritten signatures]

5. Alle betrokkenen zijn verplicht het werkterrein te onderhouden en ten minste aan het eind van elke werkweek van bouwafval te ontdoen en/of het afval gescheiden op te slaan. Tevens dienen betrokkenen er voor te zorgen dat afval zoals isolatiemateriaal, karton en papier dagelijks in een afgesloten container wordt opgeruimd om verwaaien te voorkomen.
6. De betrokkenen zijn aansprakelijk voor eventuele schade aan de in de ondergrond aanwezige dienstleidingen en/of huisaansluitingen of andere voorzieningen in de openbare ruimte.
7. Materiaal dat op de weg- en leidingtracés staat, dient op de eerste aanzegging te worden verwijderd.
8. De bouwplaatsinrichting voor elk individueel kavel zal op tekening moeten worden verwerkt en ter goedkeuring aan de bouwplaatscoördinator worden voorgelegd.
9. Alle partijen dienen er voor te zorgen dat de werkterreinen bij het gereed komen van de bouw, leeg en schoon worden opgeleverd aan de gemeente.

Kraan- en transportactiviteiten

10. Het kraangebruik van de aannemers dient in overleg te gaan met de bouwplaatscoördinator
11. De betrokkenen dienen er bij de keuze voor het inzetten van het groot materieel (kranen en vrachtwagens) zorg voor te dragen dat op de bouwweg te allen tijde een vrije doorgang van ten minste 4 meter breed beschikbaar blijft.
12. Alle aan- en afvoeractiviteiten en/of (mobiele) kraangebruik waarbij een gedeelte van de bouwweg voor meer dan 2 uur geblokkeerd wordt, dienen minimaal 5 werkdagen bij de bouwplaatscoördinator te worden aangemeld.

Afstemmingsoverleg

13. Alle aannemers van de particuliere opdrachtgevers zijn verplicht het afstemmingsoverleg bij te laten wonen door een voldoende deskundige en gemandateerde uitvoerder of medewerker. Het afstemmingsoverleg wordt één keer in de twee weken op een nader te bepalen vaste dag en tijdstip gehouden. Naar inzicht van de bouwplaatscoördinator kan het afstemmingsoverleg komen te vervallen.
14. Alle aannemers van de particuliere opdrachtgevers dienen ten behoeve van het afstemmingsoverleg hun wensplanning aan de bouwplaatscoördinator ter beschikking te stellen. Zij spreken hierover met de bouwplaatscoördinator een gewenste frequentie af.
15. De bouwplaatscoördinator zal in het afstemmingsoverleg op basis van de ingediende wensplanningen voorstellen doen voor de bouwlogistiek in de daarop volgende 2 weken. Per aanvraag zal een periode en tijdstip worden toegewezen voor de uitvoering van de aangevraagde activiteiten met inzet van het bij die aanvraag aangegeven materieel.
16. Het afstemmingsoverleg stelt op voordracht van de bouwplaatscoördinator de logistieke planning vast. Wanneer niet tot overeenstemming wordt gekomen, beslist de bouwplaatscoördinator.
17. Afstemming vindt conform een door de bouwplaatscoördinator aangegeven frequentie plaats onder voorzitterschap van de bouwplaatscoördinator.
18. Alle kavelkopers en opdrachtnemers zijn verplicht de logistieke planning in hun (bouw)planning te verwerken.
19. Alle kavelkopers en opdrachtnemers zijn jegens hun handelen of nalaten aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade ten gevolge van overschrijding van de hen toegewezen periode en tijd en/of ten gevolge van overtreding van anderen in dit protocol opgelegde verplichtingen.
20. De nutsbedrijven zorgen voor een planning die in het afstemmingsoverleg besproken zal worden.

Parkeren

21. Parkeren dient tot de oplevering van uw woning zoveel mogelijk op de kavelterreinen en werkterreinen van de particuliere opdrachtgevers plaats te vinden, dan wel op maaiveld in de openbare ruimte.
22. In het gehele gebied en op het parkeerterrein gelden de nationale verkeersregels.
23. De bouwweg dient te allen tijde vrij gehouden te worden van geparkeerde auto's.

Werkzaamheden civiel aannemer

24. In de periode tot november 2013 vinden er in het gebied werkzaamheden plaats door de civiel aannemer van de gemeente Deventer. De civiel aannemer zal worden uitgenodigd voor deelname aan het afstemmingsoverleg.

Beschermen nieuwe verharding

25. De nieuwe bestrating van het Havenplein zal zijn aangebracht voordat er op de bouwkavels gebouwd gaat worden. De kavelkoper zal ervoor zorgen dat zijn aannemer afdoende maatregelen treft om de nieuwe bestrating te beschermen tegen beschadigingen en tegen vervuiling, bijvoorbeeld door het storten van beton.



Regels voor het bouwen voor het aanvragen van een omgevingsvergunning

Indieningsvereisten vanwege bouwactiviteiten

Artikel 2.2 Bouwbesluit 2012

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager de volgende gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012:

- 1 uit het oogpunt van veiligheid:
 - a gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - 1^e belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
Specifiek bij de gemeente Deventer voor particulier opdrachtgeverschap Havenkwartier
Hierbij is het toepassen van stalen buispalen de meest praktische:
 - o *Er kan dicht op de al aanwezige belending worden gebouwd;*
 - o *Het heiwerk is enigszins trillingsarm (trillingsvrij kan opgelegd worden);*
 - o *De individuele kavelbouwer kan met kleine wendbare machines werken.*
 - 2^e de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie.
 - b een schriftelijke toelichting op het ontwerp van de constructies, waaruit met name blijkt:
 - 1^e de aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
 - 2^e de constructieve samenhang;
 - 3^e het stabiliteitsprincipe;
 - 4^e de omschrijving van de bouwconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan;
 - c de detaillering van trappen, hellingbanen en vloerafscheidingen (inclusief hekwerken);
 - d de draairichting van beweegbare constructieonderdelen;
 - e de brandveiligheid en rookproductie van toegepaste materialen;
 - f de brandcompartimentering. De opgave bevat tevens gegevens betreffende deuren en daglichtopeningen in uitwendige scheidingsconstructies. Voor zover van belang voor het vluchten bij brand, worden tevens de deuren en daglichtopeningen in inwendige scheidingsconstructies opgegeven;
 - g de vluchtroutes en de daarbij behorende mate van bescherming alsmede de aard en plaats van brandveiligheidsvoorzieningen;
 - h de inbraakwerendheid van bereikbare gevelelementen;
- 2 uit het oogpunt van gezondheid:
Specifiek bij de gemeente Deventer voor particulier opdrachtgeverschap Havenkwartier
Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten de volgende specifieke detailtekeningen zijn uitgewerkt:
 - *Detailtering van de uitwendige scheidingsconstructie (wachtgevel) in de tijdelijke en definitieve afgewerkte situatie;*
 - *Bouwkundige aansluitingdetails van de uitwendige scheidingsconstructie (wachtgevel) met het lager (dienende) naastgelegen bouwwerk.*
 - a de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, de bescherming tegen geluid van installaties, de geluidwering tussen niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van dezelfde gebruiksfunctie en de geluidwering tussen ruimten van verschillende gebruiksfuncties;
 - b de wateropname van toegepaste materialen van vloer, wand en plafond in sanitaire ruimten;
 - c de lucht- en waterdichtheid, de factor van de temperatuur en vochtwerende voorzieningen van inwendige en uitwendige scheidingsconstructies;
 - d de ventilatievoorzieningen van ruimten en voorzieningen betreffende de afvoer van rookgas en toevoer van verbrandingslucht;
 - e gegevens en bescheiden over het weren van ratten en muizen;
 - f de daglichttoetreding;
- 3 uit het oogpunt van bruikbaarheid:
 - a de aanduiding van de gebruiksfunctie, verblijfsgebieden, verblijfsruimten en de afmetingen en de bezetting van alle ruimten inclusief totaaloppervlakten per gebruiksfunctie;
 - b de aanduiding van bad- of toiletruimte, liften, buitenberging en buitenruimte;
 - c gegevens en bescheiden over de integrale toegankelijkheid van het bouwwerk en in het bouwwerk gelegen ruimten;
 - d de aanduiding van de vloerpeilen ten opzichte van het aansluitende terrein;
 - e de aanduiding van de opstelplaats van het aanrecht en van kook-, stook- en warmwatertoestellen;

- 4 uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu: gegevens en bescheiden over de EPC, de thermische eigenschappen van de toegepaste uitwendige scheidingsconstructie en de beperking van de luchtdoorlatendheid;

Specifiek bij de gemeente Deventer voor particulier opdrachtgeverschap Havenkwartier

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten de volgende specifieke detailtekeningen zijn uitgewerkt:

- *Detailering van de uitwendige scheidingsconstructie (wachtgevel) in de tijdelijke en definitieve afgewerkte situatie;*
 - *Bouwkundige aansluitingdetails van de uitwendige scheidingsconstructie (wachtgevel) met het lager (dienende) naastgelegen bouwwerk.*
- 5 inzake installaties:
- a gegevens en bescheiden over de noodstroomvoorziening en -verlichting;
 - b het leidingplan en aansluitpunten van gas-, elektra- en waterleiding;
 - c de aansluitpunten van de drinkwater- en warmwatervoorziening;
 - d het leidingplan en aansluitpunten van riolering en hemelwaterafvoeren;
- 6 een bouwveiligheidsplan met de volgende onderdelen:
- 1^e de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - 2^e de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3^e de situering van het bouwwerk;
 - 4^e de aan- en afvoerwegen;
 - 5^e de laad-, los- en hijszones;
 - 6^e de plaats van bouwketen;
 - 7^e de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - 8^e de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 9^e de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- b gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethode en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
- c een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:
- 1^e de hoofdopzet van de verticale bouwputafdeling en de bouwputbodem;
 - 2^e de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - d de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- 7 overige vereisten:
- kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid;

Artikel 2.3 Planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften bouwverordening

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager de volgende gegevens en bescheiden ten behoeve van de toetsing aan het bestemmingsplan of de beheersverordening, en, voor zover van toepassing, de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening:

- a de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie.
- b het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m² van het (deel van het) bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak, alsmede de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde, de wijze waarop het terrein ontsloten wordt, de aangrenzende terreinen en de daarop voorkomende bebouwing en het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
- e de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;
- f de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
- i indien dat is voorgeschreven in het bestemmingsplan: een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld;

Artikel 2.4 Overige voorschriften bouwverordening

- In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager ten behoeve van toetsing aan de overige voorschriften van de bouwverordening een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

Artikel 2.5 Redelijke eisen van welstand

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager de volgende gegevens en bescheiden ten behoeve van de toetsing aan de criteria uit de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet:

- a tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing;
- b principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
- c kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing;
- d opgave van de toe te passen bouwmaterialen en de kleur daarvan (uitwendige scheidingsconstructie). In ieder geval worden opgegeven het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten en boeidelen en de dakbedekking.

Artikel 2.7 Uitgestelde indieningsvereisten omtrent het bouwen

- 1 In de vergunning voor een bouwactiviteit wordt, indien de aanvrager een verzoek tot latere aanlevering heeft ingediend, bepaald dat de volgende gegevens en bescheiden uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd:
 - a gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft;
 - b gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft; de hoofdlijn betreft onder meer de wijze van verwarming, koeling en luchtbehandeling, de plaats en wijze van verticaal transport en de locatie en het type brandveiligheidsinstallatie.
- 2 Het eerste lid is niet van toepassing voor zover de gegevens en bescheiden betrekking hebben op tekeningen of berekeningen waaruit het constructieprincipe blijkt voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, voor de bestaande situatie. Dit betreft:
 - a tekeningen van de definitieve hoofdopzet van de constructie van alle verdiepingen inclusief globale maatvoering;
 - b schematisch funderingsoverzicht of palenplan met globale plaatsing, aantallen en paalpuntniveaus, inclusief globaal grondonderzoek waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt;
 - c plattegronden van vloeren en daken, inclusief globale maatvoering;
 - d overzichtstekeningen van constructies in staal, hout en geprefabriceerd beton, inclusief stabiliteitsvoorzieningen en dilataties; principedetails van karakteristieke constructieonderdelen (1:20/1:10/1:5), inclusief maatvoering;
 - e een schriftelijke toelichting op het ontwerp van de constructies als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onderdeel b.
- 3 Indien de aard van het bouwplan naar het oordeel van het bevoegd gezag daartoe aanleiding geeft, kan in de vergunning worden bepaald dat gegevens en bescheiden, genoemd in de artikelen 2.2, tweede lid, 2.3, onderdeel i, 2.4 en 2.5, binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd.

Artikel 2.8 Algemene vereisten aan tekeningen

- 1 De aanvrager voorziet de tekeningen bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit van een duidelijke maatvoering en schaal aanduiding.
- 2 Tenzij artikel 5.8 van toepassing is (activiteit met betrekking tot een beschermd monument), geldt voor de volgende tekeningen de daarbij genoemde maximaal toe te passen schaal:
 - a situatietekeningen: 1:1000
 - b geveltekeningen, plattegronden en doorsneden: 1:100
 - 1 Bouwwerken kleiner dan 10.000 m² bruto-vloeroppervlakte: 1:100
 - 2 Bouwwerken 10.000 m² of groter bruto-vloeroppervlakte: 1:200
 - c detailtekeningen 1:5 of 1:10 of 1:20

- 3 Uit de situatietekening blijkt de oriëntatie van het bouwwerk op het perceel en ten opzichte van omliggende bebouwing en wegen (noordpijl).

Artikel 2.9 Vereisten aan plattegronden en doorsneden

- 1 De aanvrager voorziet de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit van een plattegrond van elke bouwlaag met een horizontale doorsnede 1200 mm boven vloerniveau, waarop is aangegeven:
 - a uitwendige en inwendige scheidingsconstructies (inclusief materiaalaanduiding);
 - b peilmaten van de vloer;
 - c trappen, hellingbanen;
 - d binnen- en buitenkozijnen;
 - e kokers, schachten, kanalen en schoorstenen;
 - f alle, bijvoorbeeld door middel van arcering aangegeven, oppervlakken die een directe relatie hebben met de berekening en behoren tot:
 - 1^e gebruiksfunctie;
 - 2^e gebruiksoppervlakten en vloeroppervlakten;
 - 3^e verwarmde en onverwarmde zones;
 - 4^e gebruiksgebieden, functiegebieden en verblijfsgebieden;
 - 5^e verkeersruimten;
 - 6^e toegankelijkheidssectoren.
 - g overige gegevens die zich ervoor lenen om aan te duiden op plattegronden, zoals toiletruimten, badruimten, buitenbergingen, buitenruimten, liften, stallingsruimten, technische ruimten, opslagruimten en opstelplaatsen van het aanrecht en kook-, stook- en warmwatertoestellen.
- 2 De vloerpeilen ten opzichte van het straatpeil en de hoogte van het maaiveld zijn aangeduid ter plaatse van de entree van het bouwwerk.
- 3 Ten behoeve van de beoordeling van de bruikbaarheid, de gebruiksoppervlakte en het verblijfsgebied zijn de relevante doorsneden, inclusief 1500 – 2400 – 2600 mm hoogtelijn en voorzien van maatvoering, getekend.
- 4 Alle aanzichten (geveltekeningen) worden in loodrechte verticale projectie weergegeven. Alle dichte delen en kozijnen die een directe koppeling met de berekeningen hebben, zijn als zodanig traceerbaar in berekening, rapportage of renvooi.

Artikel 2.10 Algemene vereisten in verband met berekeningen

- 1 Berekeningen die worden uitgevoerd vanwege de aanvraag van de vergunning voor een bouwactiviteit voldoen aan de volgende eisen:
 - a voorzien van naam en versie van de gebruikte rekenprogramma's;
 - b invoergegevens en handberekeningen zijn gegeven op doorlopend genummerde bladen;
 - c voorzien van de herkomst van basis- of invoergegevens;
 - d symbolen en afkortingen weergegeven conform de voor de verschillende berekeningen geldende NEN-normen. Indien in de toegepaste rekenprogramma's afwijkende symbolen of afkortingen gebruikt, zijn deze separaat toegelicht;
 - e numerieke gegevens zijn weergegeven in SI-eenheden (internationale standaard van het *Système International*).
- 2 De volgende informatie betreffende de toegepaste rekensoftware blijkt uit de gegevens en bescheiden bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit:
 - a beschrijving toegepaste rekensoftware;
 - b beschrijving rekenmethode;
 - c beschrijving toepassingsgebied;
 - d aanduiding betekenis gepresenteerde waarden;
 - e aanduiding nauwkeurigheid resultaten;
 - a beschrijving gekozen assenstelsel;
 - b verklaring gebruikte symbolen en grootheden.

Artikel 2.11 Vereisten aan constructieve berekeningen

Constructieve berekeningen die worden uitgevoerd vanwege de aanvraag van de vergunning voor een bouwactiviteit, voldoen aan de volgende eisen:

- a schematisering onder toepassing van de van toepassing zijnde NEN-norm(en), inclusief te hanteren belastingschema's;
- b toerekening materiaaleigenschappen conform van toepassing zijnde NEN-norm(en);
- c doorsnede grootheden die per constructie-onderdeel zijn gemotiveerd, in de vorm van een berekening;
- d verantwoording eigenschappen ondersteuning;

- e berekeningsresultaten per belastingschema uitgewerkt volgens de van toepassing zijnde NEN-norm(en);
- f voorzien van maatgevende waarden.

Artikel 2.12 Vereisten aan overige berekeningen

- 1 Berekeningen van de mechanische ventilatie die worden uitgevoerd vanwege de aanvraag van de vergunning voor een bouwactiviteit, bevatten minimaal de volgende informatie:
 - a strangenschema's met diameters en lengten;
 - b gegevens over drukverlies;
 - c merk en type toe te passen installatie.
- 2 Berekeningen van de thermische isolatie en energieprestatie die worden uitgevoerd vanwege de aanvraag van de vergunning voor een bouwactiviteit, bevatten minimaal de volgende informatie:
 - a Totale oppervlak kozijnen, ramen, deuren, dichte delen en daarmee gelijk te stellen constructiedelen;
 - b Oppervlakte van iedere toegepaste glassoort en de thermische eigenschappen hiervan;
 - c Tekening waarop gehanteerde woningen voor de EPC berekening zijn aangegeven;
 - d EPC begrenzing woningen of woongebouw (door middel van arcering op plattegrondtekening);
 - e Gebouwfunctie en energiesectoren (op tekening voor niet tot bewoning bestemde gebouwen, gearceerd);
 - f Invoergegevens EPC berekening (bouwfysische eigenschappen bouwwerk, installaties en gehanteerd rekenprogramma).

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

0570 - 693136/ 06-12580206
direct telefoonnummer

makelaardij@deventer.nl
e-mail

Vereniging Havenhuis Deventer
t.a.v. de heer B.P. de Groot
Rijsterborgherweg 20F09
7419 VA Deventer

DEV-PRO/
kenmerk

uw referentie

5 maart 2018
datum

B. Koçak-Gulersen
contactpersoon

Aanvulling op gesloten koopovereenkomst
onderwerp

Geachte heer De Groot,

Hierbij vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Op 1 december 2017 hebben wij van u de door u ondertekende overeenkomsten voor de aankoop van de traveeën T1-10 tot en met T1-13 en T3-01 ontvangen. In deze overeenkomst wordt verwezen naar het bodemrapport van Tauw bv, "Bodemonderzoek Havenkwartier te Deventer", projectnummer 1210579 d.d. 12 november 2012 en Reko Raalte B.V. "evaluatie rapport bodemsanering, projectnummer 20121007 d.d. maart 2013.

De actualiteitswaarde van dergelijke rapporten is, in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning, bepaald op 5 jaar. Omdat na maart 2018 deze rapporten niet meer gebruikt kunnen worden, heeft de gemeente Deventer opdracht gegeven om een actueel verkennend onderzoek te doen. Het nieuwe rapport "Bodem en asbestonderzoek Havenkwartier te Deventer van Tauw bv, projectnummer 1262160, d.d. 29 januari 2018" heeft u digitaal ontvangen.

Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek bestaat er geen belemmering voor verkoop en ontwikkeling (nieuwbouw) van de locatie. Wanneer er in de toekomst (bijvoorbeeld bij bebouwing) grond vrijkomt, dan zal deze grond, met uitzondering van de ondergrond ter plaats van boring 203, op het terrein verwerkt moeten worden. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels van Besluit Bodemkwaliteit. Als ter plaatse van boring 203 grondwerkzaamheden plaatsvinden in de ondergrond (bodemiaag van 0,5 tot 1,0 m-mv) zijn aanvullende maatregelen (plan van aanpak) nodig. Deze resultaten zijn met u reeds besproken.

Omdat de verwijzing in de reeds gesloten overeenkomst door het nieuwe rapport niet meer correct is, zal er een aanvullende afspraak met u gemaakt moeten worden. In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.3b van de koopovereenkomst is het volgende bepaling van toepassing bij de verkoop van bovengenoemde traveeën. Deze aanvullende bepaling zal in de akte worden opgenomen:

De koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van het rapport van Tauw bv, "Bodem en asbestonderzoek, projectnummer 1262160, d.d. 29 januari 2018". Koper vrijwaart de gemeente voor toekomstige aanspraken, bevelen en/of vorderingen van derden betreffende kosten of schade verband houdende met ten tijde van de overdracht reeds aanwezige bodemverontreinigingen of andere milieuschade die niet op grond van onderzoek bekend zijn geworden of die ten tijde van de overdracht niet als zodanig werden aangemerkt.

DEV-PRO/
kenmerk

Een afschrift treft u bijgaand aan. Wij verzoeken u deze bijlage voor akkoord te ondertekenen en uiterlijk 19 maart 2017 te retourneren. Deze brief maakt dan onderdeel uit van de koopovereenkomst.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deventer,



Antonique Hamaker
teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Voor akkoord:

Namens Vereniging Havenhuis

Dhr. B.P. Groot

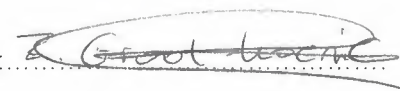
Datum: 19-3-2018

Mw

~~D~~r. Z.A.A. Koenis

Datum: 19-3-2018

Handtekening: 

Handtekening: 

PERSBERICHT
24 april 2018

Zelfbouwkavels Havenkwartier uitverkocht

Met de grondoverdracht aan de vereniging Havenhuis, zijn alle bijzondere kavels in het plangebied Zelf- en Samenbouw Havenkwartier verkocht. Daarmee wordt een succesvolle ontwikkeling afgerond. In januari 2012 is de verkoop van de kavels gestart.

De afgelopen zes jaar is in het Havenkwartier een mooie mix aan woningen ontstaan. Niet één van de 28 woningen in het plangebied zelf- en samenbouw is het zelfde.

Havenhuis

De laatste kavels worden gebouwd onder de noemer 'wil-je-met-me-bouwen'. Dit collectieve bouwproject bestaat uit vier woningen die op maat worden gemaakt. De toekomstige eigenaren hebben zelf bepaald hoe de woning eruit komt te zien. Het Havenhuis bestaat uit geschakelde modules ieder met een eigen opgang op straatniveau.

ObjectOne

Naast de zelf- en samenbouw is er nog meer bedrijvigheid te verwachten in het Havenkwartier. Hegeman is volop bezig met de ontwikkelingen van ObjectOne. ObjectOne wordt een gebouw vlak bij de grijze silo. Het ontwerp is in de basis eenvoudig, constructief slim en flexibel van opzet zonder vast omliggend eindbeeld. Een deel van de toekomstige bewoners kan naar eigen inzicht de eigen woning vormgeven. Het geheel wordt een bijzonder en uniek woongebouw.

Studenten

DUWO realiseert een meerlaags gebouw op de hoek van de Oostzeestraat/Scheepvaartstraat voor de huisvesting van studenten. Het gebouw gaat plek bieden aan circa 140 studenten. De woningen dragen bij aan de levendigheid in het Havenkwartier.

Voor meer informatie over dit persbericht kunt u contact opnemen met een woordvoerder van de gemeente Deventer, telefoonnummer 14 0570, e-mail: communicatie@deventer.nl.