

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Bathmense Enk fase 3 - AO

1- Notagegevens

Notanummer 2018-001084
Datum 19-06-2018
Programma:
05 Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder Weth. Rorink

2- Bestuursorgaan

B & W 26-06-2018
 Raad --
 Burgemeester --

College van B & W

- Burgemeester - Weth. Kolkman
- Weth. Grijzen - Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	26-06-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.
programmamanager	22-06-2018
regiemanager	18-06-2018
wethouder	20-06-2018

par.	
<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	20-06-2018
BIS Openbaar	
Status	Definitief 2018-06-28

Bijlagen

Anterieure overeenkomst Bathmense Enk fase 3
Nota van Uitgangspunten Bathmense Enk fase 3
Concept persbericht
Volmacht
Raadsmededeling

B & W d.d.: 26-06-2018

Besloten wordt:

- Tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met Nebra en Le Clercq planontwikkeling voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Bathmense Enk fase 3, door in te stemmen met ondertekening van de bij de nota gevoegde overeenkomst;
- De burgemeester te verzoeken wethouder F. Rorink volmacht te verlenen tot het ondertekenen van de overeenkomst;
- De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- De nota openbaar te maken nadat het persbericht is geplaatst en de officiële tekening van de overeenkomst heeft plaatsgevonden.

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 het persbericht is geplaatst en de officiële tekening van de overeenkomst heeft plaatsgevonden
 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

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Ja

Bekendmaking conform Awb

Ja

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

In april 2017 is een intentieovereenkomst gesloten met Nebra Ontwikkeling en Onroerend goed en Le Clercq Planontwikkeling. De intentieovereenkomst is gesloten ten behoeve van het onderzoek naar de mogelijke woningbouwontwikkeling Bathmense Enk fase 3.

In april 2018 is de Nota van Uitgangspunten Bathmense Enk fase 3 vastgesteld door uw college en daarna heeft met partijen overleg plaatsgevonden over een anterieure overeenkomst, waarin de afspraken tussen de ontwikkelende partijen en de gemeente zijn vastgelegd.

In de onderhavige nota wordt verzocht om in te stemmen met de overeenkomst door ondertekening.

Nadat de overeenkomst is gesloten kan de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan worden opgestart. Gelet op de feitelijke situatie (het beperkt aantal stuks vee) en het maatschappelijk belang van deze woningbouwontwikkeling voor Bathmen wordt door ontwikkelaars één bestemmingsplan opgesteld. Hierdoor wordt op publiekrechtelijke wijze een oplossing gezocht naar het mogelijk maken van de woningbouw.

Beoogd resultaat

Het invullen van de woningbehoefte in Bathmen door de ontwikkeling van het woningbouwplan Bathmense Enk fase 3 met circa 120 woningen.

Kader

- Structuurvisie Bathmen, vastgesteld door raad 2008.
- Dorpsvisie Bathmen, vastgesteld 2016.
- B&W nota 2017-000514; Ontwikkeling Bathmense Enk fase 3 Intentieovereenkomst, d.d. 18-04-2017.
- B&W nota 2017-001672; Ontwikkeling Bathmense Enk fase 3 irt veebedrijf, d.d. 31-10-2017.
- B&W nota 2018-000519; Bathmense Enk fase 3 Nota van Uitgangspunten, d.d. 24-04-2018.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Deze ontwikkeling ondersteunt het gemeentelijk beleid, waaronder de structuurvisie Bathmen en de recent vastgestelde woonvisie 2018 'meer dan geWOON'.
- Door de verbetering van de woningmarkt en de goede samenwerking tussen de grondeigenaren ontstaan er mogelijkheden om dit laatste plandeel van de woningbouwlocatie Bathmense Enk te realiseren. Hierdoor wordt de Dorpsrand van Bathmen versterkt en wordt voldaan aan de woningbehoefte. Dit conform het reeds eerder vastgesteld beleid.
- De ontwikkeling draagt bij aan een vitaal dorp, waardoor voorzieningen makkelijker in stand kunnen worden gehouden en ondernemers een goede economische basis houden.
- De uitgangspunten met betrekking tot de woningbouwprogrammering dragen bij aan een ongedeelde samenleving, zoals wordt voorstaan met de Woonvisie 2018 'meer dan geWOON'.
- De ruimtelijke uitgangspunten hebben betrekking op de ontsluiting van het plangebied via de Deventerweg.

Tegen:

- Aangezien er momenteel nog geen overeenstemming over het wegnemen van de hindercontour van het naastgelegen veebedrijf kan mogelijk het volledige plan vooralsnog niet gerealiseerd worden (ca. 10% van het plan ligt binnen de hindercontour).

Extern draagvlak (partners)

De ontwikkelende partijen, Nebra Ontwikkeling en Onroerend goed en Le Clercq Planontwikkeling willen graag deze ontwikkeling tot een succes brengen.

Er zijn veel geïnteresseerden uit Bathmen voor deze ontwikkeling. De bewoners zijn op verschillende momenten door de ontwikkelaars betrokken bij de planvorming.

Initiatiefnemers dragen zorg voor adequate communicatie richting omwonenden, o.a. via de website <https://nieuwbouwbathmen.nl/> en infoavonden.

Voor de omzetting van de bestemming van de gronden moet een ruimtelijke procedure worden opgestart waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen.

Financiële consequenties

In bijgevoegde overeenkomst is het plankostenverhaal van het project beschreven. De kosten van de ambtelijke inzet worden verhaald op de initiatiefnemers.

De plankosten voor onderhavige intentiefase zijn begroot op afgerond € 147.000 en zullen jaarlijks in rekening worden gebracht.

Aanpak/uitvoering

Na ondertekening van de overeenkomst door betrokkenen kunnen de benodigde procedures worden opgestart om de ontwikkeling te realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan wordt aan uw college aangeboden.

Voorlopige planning:

- Juli – dec 2018 bestemmingsplan
- Maart – juni 2019 bouwrijp maken
- Juni 2019 start bouw
- Juni - dec 2019 bouw 1e fase
- Maart- mei woonrijp maken
- Jan-nov 2020 bouw 2e fase
- Maart-mei 2021 woonrijp maken
- Jan- sept 2021 bouw 3e fase
- Maart- aug 2022 woonrijp maken en algehele overdracht

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Bathmense Enk fase 3 - AO		
Mededelingennr	2018-001084	Portef.houder	Weth. Rorink
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	26 juni 2018

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Via deze raadsmededeling wil het college van B en W uw raad informeren over de woningbouw aan de Bathmense Enk fase 3 te Bathmen.

2. Kader

- Structuurvisie Bathmen, vastgesteld door raad 2008.
- Dorpsvisie Bathmen, vastgesteld 2016.
- B&W nota 2017-000514; Ontwikkeling Bathmense Enk fase 3 Intentieovereenkomst, d.d. 18-04-2017.
- B&W nota 2018-000519; Bathmense Enk fase 3 Nota van Uitgangspunten, d.d. 24-04-2018.

3. Kern van de boodschap

Nebra Ontwikkeling en Onroerend Goed en Le Clercq Planontwikkeling hebben met gemeente Deventer overeenstemming bereikt over een anterieure overeenkomst waarin zij afspraken hebben vastgelegd over de bouw van de woonwijk Bathmense Enk fase 3.

4. Nadere toelichting

In april 2017 is een intentieovereenkomst gesloten met Nebra Ontwikkeling en Onroerend goed en Le Clercq Planontwikkeling ten behoeve van het onderzoek naar de mogelijke woningbouwontwikkeling Bathmense Enk fase 3. In april 2018 is de Nota van Uitgangspunten Bathmense Enk fase 3 vastgesteld.

Recent is overeenstemming bereikt over de anterieure overeenkomst waarin de afspraken tussen de ontwikkelende partijen en de gemeente zijn vastgelegd.

Binnenkort zal gestart worden met de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

Door de ontwikkeling van het woningbouwplan Bathmense Enk fase 3 met circa 120 woningen, wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte in Bathmen. De ontwikkeling van de enk past geheel in het beleid van de gemeente. Indien de verder voorbereidingen goed verlopen kan mogelijk in de zomer van 2019 gestart worden met de bouw van de eerste woningen.

Informatie over deze ontwikkeling is te vinden op de website van de ontwikkelende partijen: <https://nieuwbouwbathmen.nl>

Anterieure OVEREENKOMST

tussen

Nebra Ontwikkeling en Onroerend Goed B.V.
en
Le Clercq Planontwikkeling bv

en

de gemeente Deventer



inzake

de planontwikkeling aan Bathmense Enk 3

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **gemeente Deventer**, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer Ir. A.P. Heidema, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d., hierna te noemen: "de Gemeente",

en
2. a. **Nebra Ontwikkeling en Onroerend Goed B.V.**, Kauwenhoven 37, 6741 PW Lunteren, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W. Duits en de heer T. van de Lagemaat en;

b. **Le Clercq Planontwikkeling bv**, Mr. H.F. de Boerlaan 30, 7400 AL Deventer te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.J.F. Le Clercq,
a en b. hierna gezamenlijk te noemen: "Exploitant",

OVERWEGENDE:

- a. dat de Exploitant aan de gemeente te kennen heeft gegeven een gebied zoals aangegeven in bijlage 1, van welk gebied beide partijen een deel in eigendom hebben, in exploitatie te willen nemen ter realisering van circa 120 woningen;
- b. dat Exploitant met elkaar een overeenkomst hebben gesloten over de samenwerking en ontwikkeling van de gronden. Gemeente in die overeenkomst geen partij is.
- c. dat voor het in exploitatie brengen van de grond de medewerking van de gemeente noodzakelijk is en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- d. dat partijen met elkaar op 1 mei 2017 een intentieovereenkomst hebben gesloten en dat partijen op basis daarvan een Nota van Uitgangspunten zijn overeengekomen, welke op 24 april 2018 door het college van B en W is vastgesteld;
- e. dat de Gemeente zich nu bereid heeft verklaard medewerking te verlenen aan exploitatie door de Exploitant onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst, welke voorwaarden door de Exploitant worden aanvaard;
- f. dat als gevolg van het in exploitatie brengen van de gronden tussen partijen een grondoverdracht zal moeten plaatsvinden en dat bovendien Exploitant zich bereid heeft getoond om de kosten die de gemeente moet maken als gevolg van het in exploitatie nemen van de grond, te vergoeden;
- g. dat partijen het er over eens zijn, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering met de in deze overeenkomst geschetste overlegstructuur moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef-, en woonmilieu binnen het exploitatiegebied en in relatie tot zijn omgeving;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 0: Definities

Exploitatiegebied: Het gebied dat met een rode omlijning aangeduide exploitatiegrens staat aangegeven op de door beide partijen voor akkoord geparafeerde tekening en die bevat de percelen kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie L

nummers 117, 118 en 119 welke als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht.

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

Project: De ontwikkeling en realisatie van de bebouwing en de aanleg van openbare ruimte.

Planning: Een overzicht van fasering en data voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de verwachte datum waarop het project gereed zal zijn.

Programma van Eisen openbare ruimte: De omschrijving van technische eisen en randvoorwaarden en van werken en werkzaamheden voor de realisatie van het project, zoals voor het bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, inrichting van de openbare ruimte, beschikbaar via www.pveopenbareruimte.deventer.nl, zoals geldt op het moment van het sluiten van deze overeenkomst,.

Nota van Uitgangspunten: Het overzicht van eisen en randvoorwaarden waaraan het project moet voldoen en dat als bijlage 2 bij deze overeenkomst is gevoegd.

Beeldkwaliteitsplan: Het plan waarin het vereiste kwaliteitsniveau voor de stedenbouwkundige opzet en architectuur van het project is vastgelegd, dat door de raad is of zal worden vastgesteld.

Bouwplan: Het definitieve ontwerp van de te realiseren bebouwing, versie Voorlopige Ontwerp (VO) en Definitief ontwerp (DO),

Inrichtingsplan: Het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte, versie SO, VO en DO, inclusief onderzoeken die hiervoor benodigd zijn (zie bijlage 8). Waarbij voor het gehele project een Schetsontwerp inrichtingsplan is gemaakt (bijlage 3) en voor het gehele gebied een Voorlopig Ontwerp (VO) wordt gemaakt en (per deelfase) een Definitief Ontwerp (DO).

Bouwrijp Het Exploitatiegebied is zodanig bewerkt dat:

- de bouwpercelen op hoogte liggen
- de bouwpercelen goed bereikbaar zijn voor bouwverkeer en tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg;
- de bouwpercelen op één plaats de mogelijkheid hebben tot een aansluiting op het elektriciteit- en waterleidingnet;
- de bouwwegen voorzien zijn van kabels en leidingen (water, electra, telecom, riool), vooruitlopend aan de definitieve bewoning;
- benodigde bebording, markering en eventueel bouwverlichting is geplaatst;
- eventueel benodigde waterberging van hemelwater is aangelegd.

Woonrijp Het Exploitatiegebied is ingericht overeenkomstig het DO inrichtingsplan en in overeenstemming met het Programma van Eisen openbare ruimte. Dat wil zeggen: de voor de bouwplannen benodigde openbare voorzieningen zijn aangelegd, zoals wegen, paden, riolering, leidingen voor de elektriciteit,

water, waterpartijen, openbare verlichting, brandkranen, telecommunicatienetwerk e.d. één en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen.

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Partijen stellen zich ten doel om voor rekening en risico van Exploitant te komen tot de ontwikkeling en realisatie van het project met inachtneming van de wederzijdse rechten en verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst en de van deze overeenkomst deel uitmakende bijlagen. Daartoe zal Exploitant voor eigen rekening en risico (bouw)plannen en inrichtingsplannen vervaardigen, welke zullen voldoen aan het in deze overeenkomst bepaalde.

Exploitant verplicht zich tot het betalen van een bijdrage in de kosten, die door de Gemeente gemaakt moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Exploitant wenst de door hem gerealiseerde openbare ruimte in eigendom aan gemeente over te dragen.

Samenwerking en planvorming

Artikel 2: Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij de opstelling van de plannen en voorstellen zoals genoemd in artikel 1, zullen partijen in elk geval de uitgangspunten in acht nemen, die in de hieronder vermelde documenten zijn vastgelegd:

- de nota van uitgangspunten d.d. 24 april 2018, zoals opgenomen in bijlage 2;
- De afspraken, ontwerpen en voorstellen, die partijen gemaakt hebben ter uitvoering van de intentieovereenkomst, waaronder de stedenbouwkundige opzet (SO) d.d. 20 februari 2018 met circa 120 woningen, bijlage 3;
- Het Programma van Eisen Openbare ruimte, te raadplegen via www.pveopenbareruimte.deventer.nl, zoals geldt op datum sluiten overeenkomst;
- de als bijlage 5 bij deze overeenkomst opgenomen planning;
- overeengekomen maatregelen duurzaamheid, bijlage 6.

Artikel 3: Verplichtingen Exploitant

- 3.1 De Exploitant ontwikkelt en realiseert, voor eigen rekening en risico een op basis van het in deze overeenkomst bijgesloten in bijlage 3, SO inrichtingsplan een VO en DO inrichtingsplan en VO en DO bouwplan voor de opstellen conform de Nota van uitgangspunten en het Programma van Eisen openbare ruimte en de overige afspraken uit deze overeenkomst voor de nieuwbouw van woningen en aanleg van de openbare ruimte op de Bathmense Enk fase 3.
- 3.2 De Exploitant dient deze plannen bij de Gemeente in, ter toetsing aan de afspraken uit deze overeenkomst. Exploitant zal niet eerder dan na goedkeuring van een VO per fase de vervolgfase (DO) voor een fase aanvangen.
- 3.3 Exploitant levert tijdig en om niet alsmede voor eigen rekening en risico de benodigde onderzoeken ten behoeve van de planologische procedure, beeldkwaliteitsplan, alsmede ten behoeve van de bouw- en inrichtingsplannen (zie bijlage 8).
- 3.4. Exploitant dient aanvragen voor een omgevingsvergunning niet eerder in dan na goedkeuring in de overlegstructuur van het definitieve Ontwerp Bouwplannen (voor de betreffende deelfase).
- 3.5 Exploitant biedt aan, overeenkomstig de in dit artikel hierboven opgenomen bepalingen, de op te leveren producten in kader van uitwerking van de plannen zoals opgenomen in bijlage 8 aan de aangewezen projectmanager, danwel projectleider van Gemeente. Gemeente zal plannen binnen 4 weken beoordelen;

- 3.6 Zodra in de overlegstructuur als bedoeld in artikel 8 over de definitieve ontwerpen overeenstemming is bereikt, zal Exploitant de benodigde tekeningen en gegevens verstrekken ten behoeve (van ambtelijk vooroverleg ten behoeve van) de aanvraag van een omgevingsvergunning.
- 3.7 Exploitant verplicht zich de realisatie van de voorzieningen van openbaar nut conform de gemeentelijk dan wel nationale of Europese aanbestedingsrichtlijnen aan te besteden. De Exploitant verbindt zich om de Gemeente volledig financieel te compenseren, indien de Gemeente ten gevolge van een door Exploitant verrichte aanbesteding door derden wordt aangesproken.
- 3.8 Exploitant betreft de netbeheerders voor nieuw aan te leggen nutsvoorzieningen van de netbeheerders bij zijn plannen en de uitvoering daarvan.
- 3.9 Exploitant zorgt voor adequate informatievoorziening richting omwonenden met betrekking tot ontwikkeling en realisatie van het project, onder meer door informatievoorziening via website alsmede een informatiepunt voor vragen van bewoners voorafgaande aan- en tijdens bouwwerkzaamheden.

Bouwplannen

- 3.10 De Exploitant ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico een bouwplan (VO en DO) voor circa 120 woningen conform de Nota van uitgangspunten zoals opgenomen in bijlage 2;
- 3.11 Partijen zijn overeengekomen dat de woningen zonder aardgas-aansluiting worden gerealiseerd.
- 3.12 De woningen worden gerealiseerd in de volgende categorieën:
- 25% Aandeel sociale huur
 - 4% Aandeel middeldure huur € 710,- - € 900,-
 - 13% Aandeel sociale koop laag tot € 174.000,- (CPO of co-creatie)
 - 15% Aandeel sociale koop hoog €190.000,- - € 225.000,-
 - 14% Aandeel middeldure koop € 230.000,- - € 290.000,-
 - 29% dure koop dat bestaat uit:
 - 4% Seniorenwoningen (rij en hoek) € 275.000,- – €300.000,-
 - 15% Tweekappers > € 325.000,-
 - 10% Particulier Opdrachtgeverschap-kavels vrijstaande woningen
- Bovenstaande vrij op naam prijzen zijn inclusief duurzaamheidstoeslag en indexatie naar actueel prijspeil. In de vrij op naam prijzen zijn extra investeringen opgenomen om de woningen aardgasloos en energieneutraal te maken, wat leidt tot lagere maandlasten voor bewoners*
- 3.13 Exploitant kan, na overleg met en goedkeuring van Gemeente, maximaal 3% afwijken van bovengenoemde percentages. De projectmanager van de gemeente stemt schriftelijk (in mandaat) in met de voorgestelde afwijkingen.
- 3.14 Uitgangspunt voor de programmering is dat in elke fase een zo breed mogelijke mix aan woningtypes en marktsegmenten wordt aangeboden. Indien per deelfase niet aan de gevraagde programmering voor het gehele plangebied wordt voldaan, kan Gemeente in mandaat zoals bepaald in vorige lid instemmen met een afwijkende programmering mits er aantoonbare garanties zijn ten aanzien van het kunnen realiseren van het totale programma.
- 3.15 Het gehele woningbouwprogramma dient uiterlijk te worden gerealiseerd binnen een looptijd van maximaal 5 jaar.

- 3.16 Indien realisatie van de woningen niet volgens planning verloopt en langer duurt, treden partijen met elkaar in overleg over de ontstane situatie. In overleg zal worden gezien in hoeverre bijstelling van de planning, fasering, inrichting en verkaveling wenselijk zal zijn.

Artikel 4: Inrichting openbare ruimte

- 4.1 De Exploitant ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico een samenhangend inrichtingsplan conform het Programma van eisen openbare ruimte (www.pveopenbareruimte.deventer.nl), de Nota van Uitgangspunten en de wettelijke voorschriften. De openbare ruimte die beïnvloed wordt door de exploitatie maakt integraal onderdeel uit van het inrichtingsplan, waaronder de aansluiting op Deventerweg, een veilige oversteek voor langzaamverkeer op de Deventerweg, de aansluitingen van het plangebied op de langzaamverkeer-routes en het opwaarderen van de Vogelenzangsteeg, e.e.a. zoals schetsmatig weergegeven op tekening bijlage 9.
- 4.2 Ten behoeve van een gecoördineerd verloop van de uitvoeringswerkzaamheden van het openbaar gebied en de overdracht hiervan naar Gemeente zal Exploitant tijdig in overleg treden met de Gemeente, teneinde met deze een gedetailleerd schema op te stellen met stop – en bijwoonpunten in de uitvoering en opname momenten, zoals verwoord in bijlage 8.
- 4.3 Indien de openbare ruimte van een plandeel woonrijp is gemaakt en de kans op schade door de bouw is geminimaliseerd neemt de Exploitant het initiatief om de openbare ruimte in beheer en eigendom over te dragen aan de Gemeente. Ten behoeve van deze overdracht nodigt Exploitant de Gemeente uit voor een gezamenlijke opname van de over te dragen openbare ruimte. Hiervan maakt de Gemeente proces verbaal op, waarin tevens de eventuele restpunten uit de processen verbaal van de diverse bijwoonmomenten worden opgenomen.

Met uitzondering van het groen en de bomen aanvaardt de Gemeente het beheer van de openbare ruimte, alsmede de eigendom van de gronden waar de openbare ruimte op is gerealiseerd, indien en nadat uit de opname blijkt dat (1) voldaan is aan de uitgangspunten van deze overeenkomst en (2) alle revisiegegevens zijn aangeleverd en (3) alle schades aan de openbare ruimte zijn hersteld.

Exploitant voert of laat het beheer uitvoeren, van het groen en de bomen, gedurende 1 jaar na aanleg en de opname van het groen en de bomen. Na 1 jaar vindt op initiatief van Exploitant een opname door Gemeente en Exploitant van het groen plaats. Exploitant herstelt eventuele tekortkomingen aan het groen die worden geconstateerd bij de opname waarna overdracht van het beheer en onderhoud aan de gemeente plaats vindt.

- a. De Exploitant stelt de Gemeente in de gelegenheid om tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als bedoeld in dit artikel toezicht en controle uit te oefenen op de eis van goed en deugdelijk werk.
- b. De Exploitant stelt gaande de uitvoering van de werkzaamheden een overdrachtdossier samen waarin de kwaliteit van het werk wordt vastgelegd (zie bijlage 8). Tussentijds kan de gemeente verzoeken de kwaliteitsdocumenten in te zien en te beoordelen.
- c. Als de Gemeente tekortkomingen constateert die niet worden opgelost, wordt dit proces verbaal meegenomen bij de eindopname van het werk. Dit kan tot gevolg hebben dat beheer van de openbare ruimte niet door de Gemeente van Exploitant wordt overgenomen.
- d. Tot het moment van overname door de gemeente Deventer is de Exploitant verantwoordelijk en aansprakelijk voor het beheer van de openbare ruimte.
- e. Een half jaar na overdracht aan de Gemeente vindt door Gemeente opnieuw een opname van de openbare ruimte plaats. Hierbij wordt gekeken naar verborgen gebreken zoals bedoeld in de UAV 2012. Deze verborgen gebreken dienen door de Exploitant te worden hersteld. Hij kan ze als het goed is verhalen op zijn aannemer aangezien het standaard bestek dezelfde termijn stelt. Feitelijk wordt hierbij invulling gegeven aan de zogenaamde

'onderhoudstermijn' uit de UAV 2012. Voor de Gemeente Deventer wordt deze standaard op 6 maanden gesteld in plaats van de 3 maanden die de UAV 2012 voorschrijft.

- 4.4 Partijen kunnen overeenkomen de openbare ruimte per fase in beheer aan de gemeente over te dragen, indien in een deelfase sprake is van een afgerond deelgebied, waarbinnen geen opstalrealisatie meer zal plaatsvinden, geen bouwverkeer meer gebruik van maakt en waarbinnen het woonrijp maken is voltooid. Voor elke oplevering in beheer geldt het bepaalde als in artikel 4.3.
- 4.5 Indien een woning wordt bewoond, maar terrein nog niet woonrijp is gemaakt, is het (openbare) gebied als volgt ingericht:
 - voorzien van bewegwijzering;
 - voorzien van voldoende openbare verlichting;
 - wegen schoon en droog (i.r.t. wateroverlast en -berging);
 - de woning is veilig bereikbaar (o.a. i.r.t. bouwverkeer);
 - er is voldoende (tijdelijke) parkeergelegenheid en
 - er is een (digitaal) infopunt voor vragen en klachten in de wijk.
- 4.6 Conform de richtlijnen van de gemeente is het mogelijk om deeltaken al voor formele overdracht van gronden of overname in beheer zoals bedoeld in 4.4 over te dragen aan de Gemeente. Denk aan zaken als afvalinzameling en gladheidsbestrijding. Hierover dient de Exploitant separaat schriftelijke afspraken te maken met de Gemeente.
- 4.7 De Exploitant stelt de Gemeente uiterlijk twee weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden in kennis van de start van de werkzaamheden.

Overige Locatie- eisen

- 4.8 Exploitant zal nadrukkelijk een bouwplan realiseren dat gericht is op de bouw van duurzame woningen overeenkomstig bijlage 6 waarover partijen in het kader van deze overeenkomst overeenstemming hebben. De aanvraag voor de omgevingsvergunning zal hiermee in overeenstemming zijn.

Artikel 5: Civieltechnische eisen

- 5.1. Alle werkzaamheden, die betrekking hebben op of te maken hebben met het project, geschieden door en voor rekening en risico van de Exploitant, tenzij in deze overeenkomst anders is overeengekomen.
- 5.2 Het bouwrijp maken van het Exploitatiegebied geschiedt door en voor rekening en risico van de Exploitant één en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften en het Programma van eisen openbare ruimte.
- 5.3 Het woonrijp maken geschiedt conform het goedgekeurd Definitief Ontwerp inrichtingsplan.
- 5.4 De Exploitant dient bestaande openbare ruimte c.q. voorzieningen in het Exploitatiegebied en buiten het Exploitatiegebied voorzover beïnvloed door de exploitatie, voor eigen rekening en risico in de bestaande toestand te houden en/of te herstellen. Exploitant dient Openbare Ruimte buiten het exploitatiegebied te herontwikkelen voor zover daarover in het kader van deze overeenkomst afspraken zijn gemaakt en schematisch weergegeven op bijlage 9. Het proces verbaal van opname zoals vermeld in artikel 5.5 geldt hierbij als nul-meting.
- 5.5 Teneinde schade als gevolg van het project achteraf te kunnen vaststellen nodigt Exploitant de Gemeente uit voorafgaand aan de realisatie van het project, voor het maken van een voorschouw van de openbare ruimte. Hiervan maakt de Gemeente proces verbaal op.
- 5.6 De straten binnen het Exploitatiegebied en daar aan grenzend waar bestaande en te handhaven woningen staan, al dan niet in eigendom van de Exploitant, dienen gedurende de exploitatie toegankelijk te blijven voor alle verkeer.

- 5.7 Indien schade wordt geconstateerd aan openbare voorzieningen c.q. gemeenteeigendommen zal dit direct door de Exploitant aan de Gemeente worden gemeld. De Exploitant is aansprakelijk voor eventuele schade aan de openbare voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied, voor zover veroorzaakt door handelingen die voortvloeien uit de exploitatie van het Exploitatiegebied.

Artikel 6: Verplichtingen van de Gemeente

- 6.1 Voor de gronden binnen het exploitatiegebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1^e herziening". Voor zover het nodig en wettelijk mogelijk zal zijn, neemt de Gemeente de inspanningsverplichting op zich voor het gebied binnen het exploitatiegebied gelegen buiten de hindercirkel van het agrarische perceel aan de Deventerweg 54, om medewerking te verlenen aan de toepassing van de procedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, opdat een deel van de in artikel 1 bedoelde plannen kunnen worden gerealiseerd.
- 6.2 Voor wat betreft het deel van het exploitatiegebied gelegen binnen de hindercirkel van het agrarische perceel aan Deventerweg 54 onderzoeken partijen op welke wijze en met welke instrumenten een vervolg kan worden gegeven aan ontwikkeling naar woningbouw binnen dit deel van het plangebied. Mogelijk zijn met inzet van bepaalde instrumenten (procedurele) kosten gemoeid. Deze kosten zijn voor rekening en risico van Exploitant. Gemeente treedt van te voren in overleg met Exploitant over deze kosten en het vervolgproces.
- 6.3 De inspanningsverplichting zoals in lid 1 bedoeld richt zich op het toetsen en in procedure brengen van het door Exploitant aangeleverde bestemmingsplan.
- 6.4 De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.

Artikel 7: Goedkeuring door de Gemeente

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

Artikel 8: Overlegstructuur

- 8.1 Ten behoeve van het benodigde overleg over de bouw- en inrichtingsplannen, het kostenverhaal en de grondverkopen en de overige uitvoering van deze overeenkomst hebben partijen een overlegstructuur in het leven geroepen. Dit overleg dient ter afstemming tussen de Gemeente en de Exploitant van de te verrichten werkzaamheden en ten behoeve van de toetsing van de resultaten ervan aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in deze overeenkomst met bijbehorende bijlagen.
- 8.2 Partijen zullen ten behoeve van de uitvoering van de in deze overeenkomst circa elke 3 maanden overleg voeren in een projectgroep. Partijen streven naar continuïteit tijdens overleggen en zullen in dit verband zoveel mogelijk zorgdragen voor vaste gesprekpartners. Indien noodzakelijk zullen vakdisciplines uit de Gemeente op afroep door gemeentelijke projectleider deelnemen aan de projectgroep. Iedere partij is bevoegd om haar vertegenwoordigers te vervangen voor een functioneel zoveel mogelijk gelijkwaardige persoon.

- 8.3 Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om binnen de hierboven beschreven overlegstructuur goedkeuring te verkrijgen respectievelijk te verlenen voor de voorstellen. Gemeente beoordeelt daarbij of voldaan wordt aan de uitgangspunten en randvoorwaarden uit deze overeenkomst. De besluitvorming in de projectgroep zal vervolgens door partijen ter vaststelling worden voorgelegd aan het besluitvormende orgaan. Aan de zijde van de Gemeente zal de besluitvorming worden voorgelegd aan het college van Burgemeester en wethouders en voor zover bevoegdelijk nodig aan de gemeenteraad.

Artikel 9: Voortgang in de planvorming / planning

- 9.1 Ten behoeve van de voortgang in de planvorming, alsmede realisatie van de bouw- en inrichtingsplannen is een planning opgesteld die als bijlage 5 bij deze overeenkomst is gevoegd. Daarin is tevens de onderlinge tijdsafhankelijkheid van de in het kader van de voortgang door partijen te verrichten werkzaamheden en overige activiteiten aangegeven. Partijen zullen hun werkzaamheden tijdens de planvorming verrichten met inachtneming van deze planning.
- 9.2 Onverlet de gevolgen die artikel 25 verbindt aan het overschrijden van de planning, kan indien overschrijding van enige termijn door een partij ernstig nadeel teweegbrengt voor de wederpartij, deze de nalatige partij sommeren om binnen een redelijk te stellen termijn alsnog zijn verzuim te herstellen.
Indien de nalatige partij ook na ommekomst van de gestelde termijn in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen, heeft de benadeelde partij het recht om, conform artikel 31, het verzuim aan het oordeel van de rechter te onderwerpen en/ of de ontbinding van de overeenkomst te verlangen, al dan niet vergezeld van een eis tot vergoeding van de deswege door hem geleden schade.

Kostenverhaal

Artikel 10: Kosten van ontwikkeling en exploitatie

- 10.1 Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Exploitatiegebied komen voor rekening en risico van de Exploitant.
De Exploitant garandeert de economische uitvoerbaarheid van zijn plannen. Dat houdt in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor rekening van de Exploitant komen, maar ook alle door de Gemeente te maken kosten in het kader van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van de ontwikkeling op grond van afdeling 6.4 van de Wro (kostenverhaal), zoals die voor een ruimtelijke procedure, de contractvorming en de eventuele werkzaamheden aan de openbare ruimte alsmede planschade.
- 10.2 De Exploitant is vanwege het in exploitatie brengen van de gronden de navolgende bijdragen aan de Gemeente verschuldigd, zie tevens bijlage 8:

a. Toetsen diverse producten	€ 100.000,--
b. Algemene begeleiding	€ 46.000,--
c. Onvoorzien	€ 0

Gemeentelijke kosten beoordelen van door exploitant aangeleverde bestemmingsplan en in procedure –brengen van één bestemmingsplan € 29.189,-

- 10.3 De exploitatiebijdrage is vrijgesteld van BTW.
- 10.4 Op basis van de berekening uit lid 2 van dit artikel verhaalt de Gemeente de kosten op de Exploitant.

- a. De Exploitant betaalt jaarlijks een bedrag ter grootte van de kosten als bedoeld in lid 2 onder zijnde een bedrag van € 39.000,- euro voor het jaar 2018, € 28.000,- euro voor het jaar 2019, € 28.000,- euro voor het jaar 2020, € 24.000,- euro voor het jaar 2021 en € 27.000,- euro voor het jaar 2022. De bedragen worden vóór 1 juli van het betreffende kalenderjaar in rekening gebracht bij de exploitant door de gemeente.
- b. De Exploitant betaalt een bedrag ter grootte van de kosten als bedoeld in lid 2 onder a (en c) (afrekenen intentie, toetsen producten t/m eind 2018 en bestemmingsplan), zijnde een bedrag van € 39.000,- voor plankosten en € 29.189,- voor het in procedure brengen van een bestemmingsplan. Exploitant dient bij vooruitbetaling in totaal € 68.189,- euro te voldoen bij het ondertekenen van deze overeenkomst
- c. De kostenraming is gebaseerd op de uitgangspunten zoals opgenomen in bijlage 8 en gespecificeerd in bijlage 4. Indien de uitvoering van de plannen anders verloopt dan voorzien en afwijkt van de uitgangspunten zoals opgenomen in bijlage 8 zullen partijen met elkaar in gesprek gaan om eventuele gewijzigde plankosten vast te stellen en afspraken te maken over de wijze en moment van betaling hiervan.

Artikel 11: Planschade

- 11.1 De schadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening en zoals deze vastgesteld worden door de planschadecommissie conform de geldende Procedureverordening Planschadecommissie danwel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van de Exploitant;
- 11.2 De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de Gemeente in procedure wordt gezet en onherroepelijk wordt. De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening tegemoetkoming in planschade 2008".
- 11.3 De Exploitant verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te vergoeden van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant ingediende verzoek in procedure wordt gebracht en onherroepelijk wordt.
- 11.4 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de hiervoor bedoelde planologische maatregel het bedrag schriftelijk aan de Exploitant meedelen. Exploitant verplicht zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op girorekening NL62BNGH0285001825 ten name van de Gemeente Deventer, onder vermelding van planschadekosten Bathmense Enk fase III.
- 11.5. Bij niet tijdige betaling is de Exploitant, zonder dat ingebrekestelling nodig is, in verzuim en wordt over het desbetreffende bedrag verzuimrente in rekening gebracht ter hoogte van de op dat moment geldende wettelijke rente. Bovendien kan de Gemeente besluiten om over te gaan tot het innen van een boete van 10% over het desbetreffende bedrag.

Artikel 12: Verrekenbeding

- 12.1 Indien Exploitant in de plannen waarop de grondexploitatie en exploitatiebijdrage is gebaseerd, wijzigingen aanbrengt die er toe leiden dat de kosten (zoals begroot bij het aangaan van deze overeenkomst) die de Gemeente in verband met de exploitatie maakt, wijzigen, zal de Gemeente de exploitatiebijdrage op basis van de nieuwe bouwplannen en inrichtingsplan opnieuw berekenen. Indien de kosten hoger uitvallen dan begroot zal de Gemeente het verschil in rekening brengen bij de Exploitant.

- 12.2 De Gemeente deelt kostenoverschrijdingen tijdig aan de Exploitant mee, waarna de Exploitant kan beslissen of hij het project verder doorzet. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen de Exploitant besluit dat het project geen doorgang vindt, is artikel 30 van toepassing.
Na overeenstemming tussen Partijen over de kostenoverschrijdingen zal de Gemeente Exploitant een factuur sturen voor de additionele kosten. Exploitant zal deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.
- 12.3 Partijen spreken af dat de Exploitant de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten ook vergoedt als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door de Exploitant ingediende plannen, er niet tot het sluiten van een anterieure overeenkomst kan worden gekomen en/of er niet tot realisatie kan worden gekomen. Indien bij niet doorgaan van de ontwikkeling, de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten, lager blijken te zijn, zal de Gemeente het teveel betaalde aan de Exploitant restitueren.

Artikel 13: Afrekenbeding

- 13.1 Nadat alle werkzaamheden als bedoeld in deze overeenkomst zijn uitgevoerd, de bouw is voltooid en de openbare ruimte is opgeleverd vindt de eindafrekening plaats.
- 13.2 Indien de Gemeente alsnog verplicht is een exploitatieplan op te stellen en op grond van het exploitatieplan blijkt dat de afgesproken exploitatiebijdrage te laag is omdat een bepaalde voorziening van openbaar nut is gerealiseerd wat op het moment van sluiten van de overeenkomst niet was voorzien, zal Exploitant het verschil bijbetalen. Als alsdan blijkt dat de afgesproken bijdrage te hoog is geweest omdat een bepaalde voorziening van openbaar nut niet is gerealiseerd die op het moment van sluiten van de overeenkomst wel was voorzien, zal de Gemeente het verschil terug betalen. Het bij te betalen dan wel terug te betalen bedrag zal gebaseerd zijn op het exploitatieplan en de daarin opgenomen financiële paragraaf.

Artikel 14: Zekerheidsstelling

- 14.1 Exploitant geeft uiterlijk voor de ondertekening van deze overeenkomst een door burgemeester en wethouders goedgekeurde bankgarantie af ter hoogte van € 200.000,- aan de Gemeente. De bankgarantie is een zekerheid voor nakoming van de bepalingen uit de overeenkomst. De bankgarantie is afgegeven door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling.
- 14.2 Nadat het gehele gebied bouwrijp is gemaakt en de gemeente overeenkomstig artikel 4.2 heeft kunnen instemmen met de in het kader van het bouwrijp maken van uitgevoerde werkzaamheden doch uiterlijk bij de levering van de grond van de eerste kavel aan een koper geeft Exploitant een door burgemeester en wethouders goedgekeurde bankgarantie af ter hoogte van € 1.200.000,- aan de Gemeente voor het risico van het niet (geheel) realiseren van het woonrijp maken van het openbaar gebied. Exploitant is verplicht om de levering van de eerste kavel aan een koper per aangetekende brief, een maand van te voren te melden aan het college van Burgemeester en Wethouders.
- 14.3 De bankgaranties uit lid 1 en 2 dienen de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de Exploitant niet aan zijn (betalings)verplichtingen voldoet, de bank op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente het geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De bankgaranties dienen te gelden tot de Exploitant aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan. De bankgarantie uit lid 1 wordt bij ondertekening van de overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld en als bijlage 7 opgenomen. De bankgaranties worden afgegeven door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling.
- 14.4 De in tweede lid genoemde bankgarantie kan nadat in een fase het woonrijp maken is afgerond op verzoek van de meest gerede partij worden bijgesteld naar een bedrag ter hoogte

van de kosten van woonrijpmaken van de resterende fasen, na schriftelijke instemming van de gemeente.

- 14.5 De bankgaranties als bedoeld in lid 1 en lid 2 vervallen pas nadat alle kavels bebouwd zijn en de door het bouwverkeer noodzakelijk geworden herstelwerkzaamheden zijn verricht, waarbij een onderhoudstermijn geldt van 1 jaar.
- 14.6 Indien door gemeente is ingestemd met afbouw als bedoeld in lid 4 en artikel 24 lid 6 is afbouw definitief, indien en zodra een nieuwe bankgarantie onder dezelfde voorwaarden is afgegeven waarin het met het juiste percentage afgebouwde bedrag is opgenomen. Totdat de nieuwe garantie is afgegeven blijft de oude garantie onverkort van kracht.

Artikel 15: Heffingen

Betaling van de exploitatiebijdrage laat onverlet de door de Exploitant ter zake van de verlening van de omgevingsvergunning(en) (voor de bouw en overige activiteiten) verschuldigde leges, alsmede vergoeding van eventuele kosten ter zake van nutsvoorzieningen, vergoeding ter zake van de kosten voor vervolgonderzoeken en/of maatregelen en planschade.

Grondoverdrachten

Artikel 16: Grondoverdracht aan de Gemeente

Overdracht en levering

- 16.1 De Exploitant verbindt zich aan de Gemeente tegen een prijs van € 1 (zegge één euro, excl. BTW) in eigendom te zullen overdragen het gedeelte van het exploitatiegebied dat als openbare ruimte door Exploitant zal worden ingericht overeenkomstig het goedgekeurde inrichtingsplan DO, hierna in dit artikel te noemen de gronden.
- 16.2 De over te dragen gronden worden in één keer na afronding van alle fasen geleverd, vrij van hypotheek en beslagen en de Exploitant zal vrijwaring verlenen voor uitwinning. De notariële akte van levering van de gronden dient zo spoedig mogelijk doch uiterlijk twee maanden na de eerste oplevering door de aannemer te worden gepasseerd. Betaling van de koopsom zal geschieden op een door de Gemeente aan te wijzen bank- of girorekening c.q. via de notaris bij het passeren van de akte.
- 16.3 Alle kosten van overdracht, daaronder begrepen de kosten van afbakening en kadastrale opmetingen, alsmede de eventueel verschuldigde belasting komen voor rekening van de Exploitant.
- 16.4 De aflevering wordt geacht te hebben plaatsgevonden zodra de akte van levering zal zijn gepasseerd.
- 16.5 Vanaf de aflevering zijn de gronden voor risico van de Gemeente met in achtneming van de bepalingen omtrent de opleveringen in artikel 4.
- 16.6 De levering zal plaatsvinden nadat een planologische procedure heeft geleid tot een onherroepelijk juridisch planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling, doch niet eerder dan indien en nadat voldaan is aan het bepaalde in artikel 4.3 en 4.4.
- 16.7 De levering zal plaatsvinden nadat overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3 de gronden zijn opgenomen in een procesverbaal van oplevering.
- 16.8 Gemeente verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingsbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/ of voortvloeiend uit de aankomstitel. Gemeente verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de

hiervoor bedoelde akte. Gemeente aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde -hem onbekende- lasten en beperkingen betreffende het perceel.

- 16.9 In de leveringsakte zullen onder meer worden opgenomen:
- een proces verbaal van oplevering van de openbare ruimte;
 - de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van de gronden.

Overige bepalingen

- 16.10 De juiste grootte en ligging van de gronden zal worden bepaald na ambtshalve opmeting vanwege het kadaster op aanwijzing van de Gemeente. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor in de aanhef van artikel 16 opgegeven maat of grootte van het perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

Artikel 17: Aansprakelijkheid

- 17.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de verdeling van het Exploitatiegebied in aan derden te verkopen bouwpercelen, kavels en of woningen.
- 17.2 Exploitant zal de Gemeente vrijwaren voor aanspraken van derden.

Artikel 18: Kwalitatieve verplichtingen

- 18.1 Partijen komen overeen dat de hierna in lid 2 van dit artikel genoemde verplichtingen rusten op het Exploitatiegebied en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die Exploitatiegebied geheel of gedeeltelijk 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.
Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers. Bij overtreding van de hierna genoemde bepalingen verbeurt Exploitant een boete zoals is vermeld in artikel 24;
- 18.2 Exploitant dient te dulden dat ten laste van de kavels en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de Gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de Gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel.
Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

Artikel 19: Kettingbedingen

- 19.1 De Exploitant 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 gedeelte van het Exploitatiegebied, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen.
Tevens is Exploitant verplicht en verbindt hij zich jegens de Gemeente die voor zich aanvaardt om het hierna onder de leden 2 en volgend bepaalde in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 35.000,- per betrokken woning, ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- 19.2 Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in artikel 19.1 bepaald, verbindt de Exploitant zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hierna genoemde als 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.
- a. de aanleg, onderhoud en instandhouding van de in DO inrichtingsplan voorziene maatregelen waaronder één parkeerplaats per kavel en daar waar opgenomen, waterberging en erfafscheidingen;
- 19.3 Indien de Exploitant tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de bedoelde woningen overgaat, dient aan de kopende partij het bepaalde in dit artikel te worden opgelegd.

Diversen

Artikel 20: Voorbehouden /Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

- 20.1 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn met de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het project.
- 20.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met Exploitant de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk voor de gevolgen van de aanpassing.
- 20.3 Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de planning, door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen partijen goedgekeurde ontwerpresultaten en/ of van het tijdschema, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties terzake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.
- 20.4 Indien de door de Gemeente op grond van het bepaalde in voorgaand lid verlangde wijzigingen de belangen van de Exploitant in ernstige mate schaden, heeft deze het recht om daaromtrent onverwijld het oordeel van de arbiters in te roepen, op de wijze als geregeld in artikel 26 en de gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst te eisen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 25.

Artikel 21: Ondeelbare verbintenissen

- 21.1 De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 21.2 Partijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 22: Overdracht contractpositie

- 22.1 Zolang nog niet substantieel met de bouw is aangevangen mag het Exploitatiegebied niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd, met zakelijke genotrechten worden bezwaard, worden verhuurd, of in erfpacht worden uitgegeven, tenzij hiervoor door de Gemeente toestemming is gegeven; aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 22.2 Exploitant is niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, zolang de bebouwing van de grond en realisatie van het inrichtingsplan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders; aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 22.3 Het bepaalde in voorgaand leden is niet van toepassing in geval vóór de ondertekening van deze overeenkomst door de Gemeente schriftelijk is ingestemd met een zodanige doorverkoop of overdracht van de contractpositie.
- 22.4 Het bepaalde in voorgaand leden is niet van toepassing in geval van levering aan een particuliere eindgebruiker van een woning.

Artikel 23: Onvoorziene omstandigheden

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

Artikel 24: Niet nakoming en boetebeding

- 24.1 Indien één der partijen in verzuim is kan de wederpartij hem een boete opleggen van € 100.000 euro met de bevoegdheid om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 24.2 In geval het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst wordt voorafgaande aan het opleggen van een boete de wederpartij in de gelegenheid gesteld de bedoelde verplichtingen binnen redelijke termijn na te komen door een schriftelijke (bij aangetekende post) ingebrekestelling..
- 24.3 De boete moet worden betaald binnen een maand nadat de Exploitant in verzuim is.
- 24.4 Naast de bedoelde boete kunnen partijen een extra boete opleggen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,00 per dag bedragen.
- 24.5 Onverminderd het hiervoor gestelde behouden partijen het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.
- 24.6 Indien de bankgarantie als bedoeld in artikel 14 lid 2 niet of niet tijdig is afgegeven kan Gemeente aan Exploitant een boete opleggen van € 100.000,- per maand met een maximum van € 1.200.000,-. De opgelegde boetes kunnen op verzoek van exploitant leiden tot een verlaging van de bedoelde bankgarantie uit artikel 14 lid 2. In dat geval is artikel 14 lid 6 van toepassing.
- 24.7 Bij niet voldoen aan de bepaling als bedoeld in 14.2 geldt als redelijke termijn bedoeld in artikel 24.2 de periode van 2 weken. Daarna is Exploitant in verzuim en moet de boete worden voldaan op loutere mededeling dat partij in verzuim is.
- 24.8 De boete bedoeld in artikel 24.6 moet worden betaald binnen een maand nadat de Exploitant in verzuim is.

Artikel 25: Ontbinding

- 25.1 Deze overeenkomst kan behoudens in geval van toerekenbare tekortkoming worden beëindigd in de volgende gevallen:
- In het geval bedoeld in artikel 9 of 25.3 (planning en voortgang) kan de overeenkomst worden beëindigd in de aldaar aangegeven omstandigheden en op de aldaar vermelde wijze.
 - Indien partijen, in het geval bedoeld in artikel 7 (goedkeuring Gemeente), niet binnen 3 maanden na het tijdstip waarop het college van burgemeester en wethouders haar instemming heeft onthouden, overeenstemming hebben bereikt over de noodzakelijke wijzigingen.
 - Ingeval Exploitant (in casu beide partijen Nebra en Le Clercq) in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen, alsmede wanneer er voor het passeren van de akte tot levering executoriaal beslag wordt gelegd op alle goederen, is de Gemeente gerechtigd om deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
 - in geval voldoende vast staat dat geen onherroepelijk bestemmingsplan kan worden verkregen voor de woningbouwplannen op de gronden Bathmense Enk III gelegen buiten de hindercirkel van het agrarische bedrijf aan de Deventerweg zijn partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.
- 25.2 Indien het geval van artikel 7 zich voordoet behouden beide partijen zich het recht voor deze overeenkomst te ontbinden. Alvorens zij een beroep op deze ontbindingsclausule zullen mogen doen, verplichten zij zich gedurende een periode van minimaal drie en maximaal zes maanden, nadat dit voornemen schriftelijk aan de wederpartij kenbaar is gemaakt, tot wederzijdse onderhandeling omtrent de alsdan ontstane situatie. Gedurende deze periode bezien partijen of zij middels een gewijzigde planopzet tot een vergelijkbaar resultaat kunnen komen.
- 25.3 In het geval van een ontbinding heeft de Gemeente het recht om, indien zij zulks wenst, de inmiddels vervaardigde ontwerpen van de Exploitant over te nemen tegen de kosten verbonden aan de met instemming van de Gemeente ingeschakelde ontwerpers en adviseurs, e.e.a. ten hoogste vast te stellen op het bedrag dat terzake van de ontwerpen verschuldigd zou zijn op grond van op de desbetreffende werkzaamheden van toepassing zijnde standaardregelingen.
- 25.4 Aan een ontbinding op grond van dit artikel zal Exploitant geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook. In alle gevallen van ontbinding behoudt de Gemeente recht op vergoeding van de gemaakte kosten zoals bedoeld in artikel 10 (kostenverhaal),

Bibob

- 25.5 Op deze overeenkomst is de beleidsregel bijzondere situaties wet Bibob gemeente Deventer van toepassing. De Gemeente hanteert bij vastgoedtransacties de "indicatorenlijst vastgoedtransacties" van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie. De beslissing om over te gaan tot een Bibob-adviesaanvraag is het resultaat van de integrale afweging van de uitkomsten van de indicatorenlijst. Dit betekent dat een Bibob onderzoek deel kan uitmaken van de verkoopprocedure. Deze eventuele procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen.

Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart Exploitant kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor Exploitant.

- 25.6 De Gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Exploitant in relatie staat tot strafbare feiten;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

25.7 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Staatssteun en mededinging

25.8 Voor het geval de Europese Commissie of de rechter zou oordelen dat een of meerdere onderdelen van deze overeenkomst zou leiden tot ongeoorloofde staatssteun of anderszins in strijd met de mededingingsregels, treden partijen in overleg over de gevolgen van een dergelijk oordeel voor de overeenkomst. Vervolgens wijzigen partijen de overeenkomst op de voor hen minst bezwarende wijze, zodat geheel tegemoetgekomen wordt aan de bezwaren van de Europese Commissie of de rechter en recht wordt gedaan aan de geest van de overeenkomst. Indien het oordeel van de Europese Commissie of de rechter geen ruimte biedt voor wijziging van de overeenkomst of de geest van de overeenkomst een dergelijke wijziging niet toelaat, heeft de gemeente ingevolge deze bepaling de bevoegdheid de overeenkomst te ontbinden, zonder dat zij kosten of schade is verschuldigd aan de Exploitant.

Artikel 26: Geschillen

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

Artikel 27: Openbaarheid overeenkomst

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

Artikel 28: Slotbepalingen

- 28.1 Op deze overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
- 28.2 Wijziging en/of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide partijen ondertekend te worden.

- 28.3 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 28.4. Deze overeenkomst komt tot stand na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

Artikel 29: Bijlagen

- 29.1 Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe door partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst gereed zijn.
- 29.2 Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

DE GEMEENTE,
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....

DE EXPLOITANT

Nebra Ontwikkeling en Onroerend Goed B.V.,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door

.....

Le Clercq Planontwikkeling bv,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

.....

Bijlagen

1. Exploitatiegebied;
2. Nota van uitgangspunten, vastgesteld d.d. 24 april 2018;
3. Inrichtingsplan (SO) d.d. 20 februari 2018;
4. Overlegstructuur & raming plankosten gemeente;
5. Planning;
6. Overeengekomen maatregelen duurzaamheid;
7. Bankgarantie als bedoeld in artikel 14.1;
8. Op te leveren producten exploitant;
9. Kaart met ingrepen in Openbare ruimte;

Bijlage 1 : Exploitatiegebied



Bijlage 2. Nota van uitgangspunten

Bijlage 3. Inrichtingsplan (SO) d.d. 20 februari 2018



Bijlage 4. Overlegstructuur & raming plankosten gemeente

Gemeentelijke Plankosten (tbv Anterieure overeenkomst) duur juni 2018 - aug 2022

looptijd	51	maanden
aantal fases bouwrijp maken	2	stuks
aantal fases woonrijp maken	3	stuks
aantal bouwplannen	6	Stuks

Bestemmingsplan in procedure brengen		
vast bedrag		€ 29.189
Toetsingen		€ 100.000
onderzoeken		
Waterhuishoudingsrioleringsplan	1 stuks	
Grondbalans	1 stuks	
Peilenplan	1 stuks	
Verlichtingsplan	1 stuks	
Groenplan	1 stuks	
Spelen en straatmeubilair	1 stuks	
Verkeersplan	1 stuks	
parkeren	1 stuks	
Afvalinzameling	1 stuks	
Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan	1 stuks	
Beeldkwaliteitsplan	1 stuks	
Definitief Ontwerp inrichtingsplan	6 stuks	
Bouwplannen	6 stuks	
Bestekken openbare ruimte	6 stuks	
Uitvoeringstoetsen	18 stuks	
Overdrachtsdossiers	3 stuks	
Algemeen		€ 46.000
projectoverleg (incl. voorbereiding)	17 keer	
	eens per 3 mnd	
uitvoeringsoverleg brm-wrm	17 keer	
	eens per 3 mnd	
politieke besluitvorming	2 keer	
overdracht gronden	1 keer	
Subtotaal		€ 146.000
onvoorzien	10%	€ 0
TOTAAL		€ 175.189

2018	7 mnd	€ 39.000
2019	12 mnd	€ 28.000
2020	12 mnd	€ 28.000
2021	12 mnd	€ 24.000
2022	8 mnd	€ 27.000

Bijlage 5 : planning

Indicatieve planning d.d. juni 2018

juni – mrt 2018	bestemmingsplan
Mei – augustus 2019	bouwrijp maken
September 2019	start bouw
September - mrt 2020	bouw 1 ^e fase
Mei- juli 2020	woonrijp maken
Jan-nov 2020	bouw 2 ^e fase
Maart-mei 2021	woonrijp maken
Jan- sept 2021	bouw 3 ^e fase
Maart- aug 2022	woonrijp maken en algehele overdracht

(Looptijd 51 mnd; 4jr, 3 mnd)

Bijlage 6: Overeengekomen maatregelen duurzaamheid

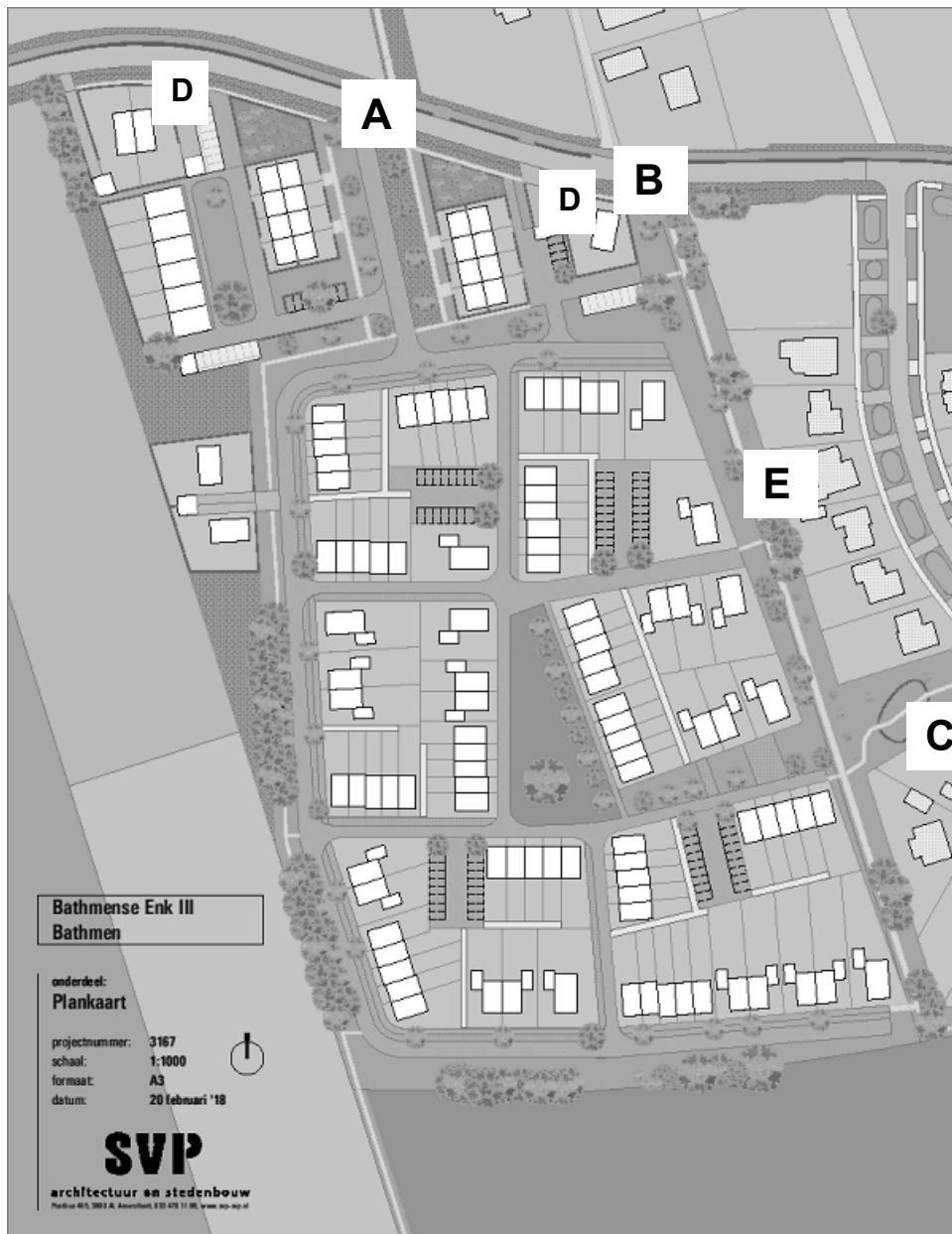
- a. Het plan wordt uitgevoerd zonder dat gebruikt wordt gemaakt van een aardgasnet, woningen worden dus gasloos.
- b. De woningen worden uitgevoerd met een Energieprestatienorm (EPC) van nul.
- c. De woningen worden voorzien van zonnepanelen.
- d. Er wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans waardoor het grondverzet wordt beperkt.
- e. De openbare verlichting wordt uitgevoerd met energiezuinige LED-verlichting.
- f. Er wordt geen PVC toegepast binnen het plan ten behoeve van de riolering in het terrein.
- g. De oriëntatie van de woningen en de locatie van ramen in de woning wordt zo gekozen dat dit bijdraagt aan een optimale warmtehuishouding in de woning.
- h. Bestaande structuren zoals de Vogelzangsteeg en de houtwal worden behouden en versterkt.
- i. Het groen in de buurt heeft een robuuste maat en staat in verbinding met het omliggende landschap.
- j. Verschillende soorten beplanting en hagen worden toegepast wat bijdraagt aan de biodiversiteit in de buurt.
- k. Er worden voorzieningen aangebracht waar dieren kunnen nestelen of verblijven (vogels en vleermuizen).
- l. bij speelplekken en wandelpaden wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen.
- m. Door optimaal gebruik te maken van de bestaande hoogteverschillen wordt het hemelwater opgevangen, vastgehouden en afgevoerd binnen de buurt. In de openbare ruimte worden molgoten en wadi's of greppels toegepast waar het grootste deel van het regenwater al gelijk kan infiltreren in de bodem en het riool kan worden ontlast.
- n. De hoeveelheid verharding in de straten is door de smalle rijbaan en het grotendeels ontbreken van aparte trottoirs, beperkt.

Bijlage 6: Bankgarantie

Bijlage 8 : Producten te leveren Exploitant

Product	Toetsing aan
A. Nota van Uitgangspunten januari 2018	Nvt
B. Schetsontwerp (SO) inrichtingsplan, vastgesteld in NvU	nvt
C. Onderzoeken: <ul style="list-style-type: none"> - Waterhuishoudings-rioleringsplan, incl. gemalen - Grondbalans - Peilenplan (vloerpeilen, maaiveldhoogtes, straatpeilen) - Verlichtingsplan (incl. verlichtingsberekeningen) - Ligging kabels en leidingen en nutskasten (iom netbeheerders) - Groenplan (incl. ondergrondse groeiruimtes bomen en hagen) - Spelen en straatmeubilair - Verkeersplan (voetganger, fiets, auto, vrachtwagen, OV) - parkeren - Afvalinzameling, (afstemming Circulus Berkel) - Onderzoeken voor bestemmingsplan: o.a. flora en fauna, archeologie, geluid, geur, externe veiligheid, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nota van Uitgangspunten - Programma van Eisen (PvE) Openbare Ruimte Deventer
D. Definitief Ontwerp (DO) stedenbouwkundigplan van het gehele gebied en E. Voorlopige Ontwerp inrichtingsplan van gehele gebied	<ul style="list-style-type: none"> - Nota van Uitgangspunten - Schetsontwerp (SO) inrichtingsplan - PvE Openbare Ruimte Deventer - Resultaten onderzoeken
F. Beeldkwaliteitsplan (BKP)	<ul style="list-style-type: none"> - NvU/ informeel voorleggen welstand
G. Voorlopig Ontwerp Woningen (bouwplannen)	<ul style="list-style-type: none"> - Beeldkwaliteitsplan - Voorlopig Ontwerp bouwplannen
H. Definitief Ontwerp (DO) (per fase) een DO van bouwplannen (woningen) en I. Definitief Ontwerp van het inrichtingsplan openbaar gebied, besteksniveau)	<ul style="list-style-type: none"> - Anterieure overeenkomst - Nota van Uitgangspunten - Resultaten onderzoeken - Voorlopig Ontwerp bouwplannen en VO Inrichtingsplan - PvE Openbare Ruimte Deventer - Overleg diverse instanties
J. Bestek bouw- en woonrijp maken	<ul style="list-style-type: none"> - Definitief Ontwerp inrichtingsplan - PvE Openbare Ruimte Deventer - Inkoopvoorwaarde Deventer
K. Uitvoeringsproces om te komen tot overdracht (toetsen, stop- en bijwonnemomenten in uitvoering, overdracht)	<ul style="list-style-type: none"> - Projectrisico's voorbereiding en uitvoering
L. Overdrachtdossier beheer gemeente Deventer: <ul style="list-style-type: none"> - Revisietekeningen bestek incl. hoogtes - Revisie riool incl. rioolinspectie en gebruikte huisaansluitingen - Productcertificaten , leveranciers van gebruikte materialen - Garanties en onderhoudstermijnen - Keuringsrapport speeltoestellen - Proces verbaal van oplevering - Overdrachtsformulier naar beheer Deventer - Afspraken / informatie tbv bewoners 	

Bijlage 9: Kaart met ingrepen in Openbare ruimte



- A. Veilige aansluiting op Deventerweg voor fietser voetganger en auto m.b.v. onder andere bebording en markering; mogelijk een verkeersremmende maatregel in de Deventerweg; op Deventerweg en aanpassing van de komgrens. Een rotonde maakt geen onderdeel uit van de aansluiting op de Deventerweg. als referentie voor de aansluiting op de Deventerweg geldt de huidige aansluiting op de Alferinklaan.
- B. Veilige oversteek voor langzaamverkeer; mogelijk een fietssluis ter voorkoming van gevaarlijke situaties voor o.a. fietsende kinderen.
- C. Inpassing van een calamiteitenontsluiting; herinrichting gebiedje irt mogelijk spelen; plaatsing straatmeubilair; aanpassing voet/ fietspad
- D. Veilige uitritconstructie
- E. Aanpassing Vogelenzangsteeg aan padenstructuur van het bouwplan

Bathmense Enk III

Nota van uitgangspunten



Opgesteld door: gemeente Deventer in samenwerking met
Nebra Ontwikkeling en Onroerend Goed en Le Clercq Planontwikkeling

Status: Definitief

Datum: 21 maart 2018

INHOUD

1	Introductie.....	3
2	Stedenbouwkundig schetsontwerp	4
3	Toetsing beleidskaders.....	5
4	Uitgangspunten en randvoorwaarden voor de uitwerking van het plan	7
	4.1 Programma	
	4.2 Duurzaamheid en gezondheid	
	4.3 Vorm geven aan de nieuwe dorpsrand(en)	
	4.4 De Hoofdontsluiting van de buurt	
	4.5 Een dorpse verkaveling en stratenpatroon	
	4.6 Beeldkwaliteit	
	4.7 Inrichting openbare ruimte / Beheeraspecten	
	4.8 Milieuaspecten	
	4.9 Archeologie	
5	Conclusies en vervolgstappen.....	20

1 Introductie

Begin mei 2017 is een intentieovereenkomst gesloten tussen Nebra Ontwikkeling en Onroerend Goed, Le Clercq Planontwikkeling en gemeente Deventer om de haalbaarheid van de woningbouwplannen "Bathmense Enk fase III" te onderzoeken. De ontwikkeling van de Bathmense Enk III wordt ter hand genomen door de beide grondeigenaren: Nebra en de Marken / Le Clercq, hierna te noemen de initiatiefnemers. Doel is het ontwikkelen van de locatie met een woningbouwprogramma dat voorziet in de behoefte van Bathmen en daarnaast het maken van een passende afronding van de westelijke dorpsrand van Bathmen tussen de Deventerweg en Woertmansweg. Le Clercq Planontwikkeling heeft het grondeigendom van Woonstichting De Marken overgenomen, met afspraken over de realisatie van huurwoningen.

Deze nota van uitgangspunten is door gemeente Deventer in samenspraak met de initiatiefnemers opgesteld. Dit mede aan de hand van het stedenbouwkundig schetsontwerp dat, als onderdeel van het proces in de intentiefase, door stedenbouwkundig adviesbureau SVP is opgesteld. De nota van uitgangspunten legt de inhoudelijke en procesafspraken tussen de initiatiefnemers en gemeenste vast voor de ontwikkeling van de Bathmense Enk III. Deels zijn die uitgangspunten al vertaald in het stedenbouwkundig schetsontwerp, deels zijn het uitgangspunten die in de vervolgfases in de verdere uitwerking vertaald moeten worden. Het schetsontwerp is opgenomen in deze nota van uitgangspunten (hoofdstuk 3).

Na het vaststellen van deze nota van uitgangspunten is de haalbaarheid en wenselijkheid van het plan aangetoond. Hierna kan een anterieure overeenkomst en een bestemmingsplan worden opgesteld, ter voorbereiding aan de daadwerkelijke realisatie.

Beoogde maatschappelijk effect

Met de ontwikkeling van de Bathmense Enk III wordt voorzien in een woningbehoefte voor het dorp, en ontstaat een mooie kans om woningen toe te voegen voor onder andere starters en woningen om de doorstroom in Bathmen op gang te brengen. Het toevoegen van woningen draagt bij aan het vergroten van het draagvlak van voorzieningen in Bathmen. Tot slot biedt het toevoegen van woningbouw de mogelijkheid om een passende dorpsrand van (een gedeelte van) de westelijke dorpsrand van Bathmen te maken.

Studie – en plangrenzen

De 'netto' omvang van de locatie wordt in feite scherp begrensd door de kadastrale eigendommen van de beide grondeigenaren. De totale oppervlakte van deze eigendommen bedraagt ca. 5,3 ha. Aan de noordzijde valt de begrenzing samen met de Deventerweg, aan de oostzijde met de Vogelzangsteeg en aan de zuidzijde met de bestaande houtwal. De westelijke grens van de locatie ligt op circa 170 meter ten westen en evenwijdig van Vogelzangsteeg. De ontwikkeling zal echter ook impact hebben buiten deze plangrens, onder andere ten behoeve van de ontsluiting zijn er ruimtelijke ingrepen buiten de plangrenzen nodig.

2 Stedenbouwkundig schetsontwerp

In de intentiefase is door stedenbouwkundig bureau SVP een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld, als middel om de uitgangspunten te kunnen formuleren. Het schetsontwerp is daarbij te zien als een mogelijke invulling van de nieuwe woonbuurt zoals die bij de vertaling van de uitgangspunten vorm kan krijgen. Er zijn binnen de uitgangspunten op onderdelen ook andere uitwerkingen mogelijk. Bijvoorbeeld ten aanzien van de situering van de woningen of de parkeervoorzieningen. Het huidige plan (schetsontwerp) maakt onderdeel uit van de Nota van Uitgangspunten.



3 Toetsing beleidskaders

3.1 structuurvisie en Dorpsvisie Bathmen

In de structuurvisie Bathmen (vastgesteld door de raad in 2008) is de Bathmense Enk aangemerkt als afweegbaar gebied voor woningbouw. Hierbij is een afweging gemaakt tussen verschillende locaties aan de oost- en westzijde van Bathmen. Weliswaar ligt de locatie op een enk, maar tegelijkertijd is aangegeven dat de enk in het cultuurlandschap in haar structuur fors wordt aangetast door de eerdere fases van de Bathmense Enk, waardoor woningbouw afweegbaar is. Afwegingen daarbij zijn ook dat een westelijke uitbreiding beter te ontsluiten is op de hoofdverkeersstructuur en deze uitbreiding naadloos aansluit aan het project de Bathmense Enk II. In de structuurvisie werd uitgegaan van circa 110 woningen op de locatie Bathmense Enk III.

In 2016 is de dorpsvisie Bathmen vastgesteld. Hiermee heeft de gemeente met partijen in het dorp een dorpsagenda opgesteld, met gezamenlijke doelen en nieuwe samenwerkingsverbanden. Insteek is een vitaal dorp waar het ook in de toekomst prettig wonen, werken en leven is. In de Dorpsvisie Bathmen maakt de gemeente keuzes rond thema's als wonen, voorzieningen, economie en zorg.

De dorpsvisie geeft aan dat de vraag naar nieuwe woningen in Bathmen de komende jaren zal blijven als gevolg van met name de gezinsverdunding. Volgens de laatste inzichten is er een naar verwachting structurele verschuiving van de vraag in het koopsegment van dure naar midden-dure en sociale koopwoningen. Gezien de te verwachten toename van het aantal senioren blijft daarbij van belang dat bij nieuwbouw en verbetering de woningen levensloop bestendig resp. geschikt voor senioren worden.

Ten aanzien van de verwachte woningbehoefte geeft de dorpsvisie aan dat die voor een belangrijk deel (ruim 100 woningen) kunnen worden gerealiseerd op de Bathmense Enk.

In het kader van uitnodigingsplanologie onderstreept de dorpsvisie dat het essentieel is ruimte te bieden voor bewoners en ontwikkelaars om in samenspraak tot invulling van bouwlocaties te komen. Zo ontstaat er meer verantwoordelijkheid bij de dorpsamenleving om initiatieven te ontwikkelen.

3.2 Woonvisie 2018

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

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

Woningbouwprogramma

We streven naar een programma dat van meerwaarde is voor de samenleving. Bij de uitwerking van het woonprogramma zijn de specifieke opgaven in Bathmen en de uitgangspunten van de Woonvisie van belang.

3.3 Landschapsonwikkelingsplan (LOP) + catalogus gebiedskenmerken (provincie)

In 2008 is het landschapsonwikkelingsplan vastgesteld. De locatie voor de Bathmense Enk III is onderdeel van het Dekzandruggenlandschap waarvan de kwaliteiten in het LOP zijn beschreven. Het LOP geeft aan dat enken onbeplant en open moeten blijven en dat verdichting (beplanting en bebouwing) met name langs de randen moet plaatsvinden. Met de eerdere fasen van de Bathmense Enk is in feite een ontwikkeling in gang gezet die niet goed aansluit bij de geformuleerde ambities en gewenste ontwikkelingsrichting voor het bouwen op een enk. Het bouwen op de enk is in het gemeentelijk beleid vastgelegde (structuurvisie en dorpsvisie), het LOP wordt met name gehanteerd om een goede landschappelijke inpassing te bereiken.

In de catalogus gebiedskenmerken van provincie Overijssel is opgenomen zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande gebiedskenmerken. Niet alleen vanuit cultuurhistorie is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie.

3.4 Welstandsnota

In de welstandsnota is de locatie voor de Bathmense Enk III aangeduid als onderdeel van het buitengebied (Het Oude Hoevenlandschap). Het aangrenzende Bathmense Enk II is aangeduid als gebied waar de criteria voor thematische bebouwing van toepassing zijn.

Gezien de omvang van de ontwikkeling Bathmense Enk III en de specifieke ligging op de overgang tussen dorp en buitengebied is het wenselijk een specifiek beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van Bathmense Enk III op te stellen. In de paragraaf 'ruimtelijke inpassing' in hoofdstuk 5 is aangegeven wat de belangrijke inhoudelijke thema's binnen dit beeldkwaliteitplan zijn. Het beeldkwaliteitplan kan als paragraaf in het bestemmingsplan opgenomen worden, en als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld.

3.5 Bestemmingsplan

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1^e herziening" en heeft een agrarische bestemming. De percelen aan de Deventerweg Alferinklaan maken onderdeel uit van het bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen" en hebben de bestemming groen. Voor de ontwikkeling Bathmense Enk III zal een herziening van het bestemmingsplan nodig zijn.

3.6 Provinciaal beleid / Regionale woningbouwafspraken

De 11 gemeenten in West-Overijssel en de provincie Overijssel werken samen op het terrein van wonen. Eind 2014 werd door de gemeenten en provincie, als resultaat van onderlinge afstemming op het gebied van woningbouwprogrammering, ingestemd met de regionale woonvisie West-Overijssel. De woonvisie is de basis geweest voor de Regionale Woonafspraken. De woningbouwbehoefte voor Deventer is, op basis van prognoses, bepaald op 2.700 à 3.000 woningen in de periode 2017-2027. Deze woningen moeten aan de bestaande voorraad worden toegevoegd.

3.7 Conclusie beleid

De ontwikkeling van de Bathmense Enk III past binnen de relevante ruimtelijke beleidskaders. De ontwikkeling past weliswaar niet volledig binnen de visie van het Landschapsonwikkelingsplan uit 2008, maar is een rechtstreekse vertaling van de structuurvisie en de recente dorpsvisie voor Bathmen, waarin dit is onderkend maar een bewuste keuze is gemaakt voor het bouwen op een enk. Het LOP wordt met name gehanteerd om een goede landschappelijke inpassing te bereiken. De woningbouwprogrammering past in de recent vastgestelde woonvisie.

4 Uitgangspunten en randvoorwaarden voor de uitwerking van het plan

4.1 Programma

Het programma is gebaseerd op de structuurvisie en de in januari 2018 vastgestelde woonvisie met geactualiseerde behoefteeraming. Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma van de Bathmense Enk is het perspectief van 'de ongedeelde samenleving': een gemengde bevolkingssamenstelling in wijken en dorpen met een bijbehorend passend, gevarieerd en betaalbaar woningaanbod. De gemeente streeft naar een evenwichtige woningvoorraad die in Bathmen voor voldoende aanbod van betaalbare woningen zorgt en aansluit op de lokale behoefte. De toename van kleine huishoudens, de vergrijzing, energietransitie, de tendens van 'langer zelfstandig wonen' en het minder worden van de strikte scheiding tussen wonen en werken vragen om nieuwe innovatieve woonconcepten.

Er zijn in Bathmen voor starters weinig goedkope huur- en koopwoningen beschikbaar. Voor Bathmen wordt een tekort gesignaleerd in de sociale huursector. Het is voor starters op de huidige woningmarkt in Bathmen moeilijk om aan een passende woning te komen. Het bevorderen van doorstroming en het bijbouwen van sociale huur- en koopwoningen voor de Bathmense huishoudens in de juiste fasering is daarmee een kernopgave voor het woningbouwprogramma op de Bathmense Enk III.

Huidige ontwikkelingen in de wetgeving en markt leiden landelijk tot een toename van de behoefte aan middeldure huur (€740-900). Ook in Bathmen is er een vraag naar deze categorie te verwachten vanuit bijvoorbeeld startende tweeverdieners of alleenstaanden die niet willen of kunnen kopen en niet in aanmerking komen voor sociale huur. Het tekort aan dure koopwoningen is het afgelopen decennium veranderd in een overschot en aan goedkope koopwoningen is een tekort ontstaan. Hoewel de markt voor duurere koopwoningen weer aantrekt, is de actuele vraag in Bathmen vooral te verwachten in de goedkope en middeldure prijsklassen.

Door de initiatiefnemers is tijdens een informatieavond (29-11-2017) in Bathmen een enquête uitgezet en vervolgens is een verdiepend gesprek gevoerd met een vertegenwoordiging van Belangenvereniging Bathmen (BVB) en Bathmense jongeren (31-1-2018).

Hieruit kwam de nadrukkelijke wens voor starterswoningen naar voren, alsmede een lichte verschuiving van middeldure koop naar dure koop. De behoefte aan specifieke seniorenwoningen lijkt beperkt, omdat de Bathmense enk relatief ver van voorzieningen ligt. Een levensloopbestendige plattegrond wordt wel gewaardeerd, omdat deze voor huishoudens in verschillende leeftijdsfasen interessant is.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten voor het programma:

- 25% Aandeel sociale huur
- 4% Aandeel middeldure huur €710-€900
- 13% Aandeel sociale koop laag tot €174.000 (CPO of co-creatie)
- 15% Aandeel sociale koop hoog €190.000 - €225.000¹
- 14% Aandeel middeldure koop €230.000 – €290.000
- 29% dure koop dat bestaat uit:
 - 4% Seniorenwoningen (rij en hoek) €275.000 – €300.000
 - 15% Tweekappers > €325.000
 - 10% Particulier Opdrachtgeverschap-kavels vrijstaande woningen

Dit inclusief duurzaamheidsstoelag en indexatie naar actueel prijspeil. In de vrij op naam prijzen zijn extra investeringen opgenomen om de woningen energiezuiniger te maken, die leiden tot lagere maandlasten.

Om in de behoefte voor huishoudens uit Bathmen te voorzien is het van belang dat de woningen op de Bathmense Enk niet in een keer aangeboden worden, maar gefaseerd over meerdere jaren op de markt te komen. De huishoudens uit Bathmen die op zoek zijn naar een nieuwbouwwoning, zijn de komende jaren op deze ontwikkellocatie aangewezen. Uitgangspunt is ca. 3 fases, waarbij in elke fase een zo breed mogelijke mix

¹ De max. VON-prijzen van sociale koopwoningen hoog zijn hier inclusief € 20.000 -25.000 (indexering op basis van de huidige marktomstandigheden en vanwege eisen aan duurzaamheidsinvesteringen).

aan woningtypes en marktsegmenten wordt aangeboden. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan moeten de initiatiefnemers een faseringsvoorstel aan de gemeente voorleggen.

Overige kwalitatieve uitgangspunten programma

- Betrek de Bathmense bevolking bij de detaillering van de woningtypes. Dit met name gericht op de starterswoningen en seniorenwoningen waarbij gedacht kan worden aan (een hybride vorm van of co-creatie) Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)
- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met een goede toegankelijkheid en indeling van de woning waardoor deze levensloop bestendig zijn / geschikt (te maken) voor meerdere levensfasen
- Ten minste 15% particulier opdrachtgeverschap (kavels of collectief PO in middelduur en duur koop, mogelijk ook in sociaal koop)
- Goedkope woningen bij voorrang aanbieden aan lokale starters op de huur- en koopmarkt
- Advisering door VAC Deventer over bouwplan (woning en woonomgeving).

4.2 Duurzaamheid en gezondheid

De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 klimaatneutraal te zijn, daarbij is verduurzaming van woningbouw een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. De gemeenteraad heeft vastgesteld dat bij alle woningbouwlocaties actief ingezet moet worden op de bouw van duurzame woningen en dat bij nieuwbouw 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is. Ook op gebiedsniveau moet de Bathmense Enk op de principes van duurzaamheid uitgewerkt worden. In het op te stellen bestemmingsplan voor de Bathmense Enk moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe duurzaamheid is uitgewerkt in de Bathmense Enk III. Duurzaamheid moet in de Bathmense Enk III op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen aan de hand van de volgende thema's:

- *Gebruik maken van gebiedskenmerken*

Een belangrijk duurzaamheidsthema is het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken, zoals onder meer beschreven in de catalogus gebiedskenmerken Provincie. Niet alleen vanuit cultuurhistorie is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie. Door gebruik te maken en aan te takken op bestaande infrastructuur (Deventerweg) wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd. Uitgangspunt is verder de bestaande houtwal langs de zuidelijke rand van het plangebied in te passen als onderdeel van de hoofd(groen)structuur van het plan.

- *Klimaatadaptatie / Klimaatbestendigheid (groen en waterstructuur)*

Passend bij het gewenste dorpse woon- en leefklimaat krijgt de openbare ruimte in de Bathmense Enk III een robuust groen karakter, waarmee de ontwikkeling ook hittebestendig wordt. Hiermee wordt een actieve en gezonde leefstijl van toekomstige bewoners bevorderd en worden mogelijkheden gecreëerd om elkaar te ontmoeten, waardoor het plan bijdraagt aan sociale duurzaamheid. Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem. Daarnaast verwachten we van de initiatiefnemer om de wens van de bewoners te onderzoeken ten aanzien van het gebruik van hemelwater voor bijvoorbeeld toiletspoeling of sproeiwater.

- *Flexibiliteit*

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De stedenbouwkundige hoofdstructuur en de verkaveling moeten in feite in staat zijn om gedurende het gefaseerde ontwikkelingsproces plek te kunnen bieden aan een veranderend programma. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in het woningprogramma op te vangen. Ook op woningniveau is flexibiliteit wenselijk: Zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn. Bijvoorbeeld de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen, etc.

- *Duurzame mobiliteit*

De Bathmense Enk III krijgt een goede ontsluiting voor auto's, vanuit de verwachting dat hiermee op termijn volledig elektrisch en duurzaam transport mogelijk is. De stedenbouwkundige opzet moet daarnaast in aantrekkelijke, veilige en fijnmazige routes voorzien voor fietser en voetgangers. Bij de ruimtelijke uitgangspunten in deze nota van uitgangspunten is dat verder uitgewerkt.

In het plan zal ruimte moeten bieden voor verwachte toekomstige ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld:

- het gebruik van openbaar oplaadpunt(en) voor elektrische voertuigen,
- Collectief vervoer of
- De mogelijkheid tot het gebruik van een deelauto.

- *Gezondheid*

In de Bathmense Enk III is een levensloopbestendige woonomgeving het uitgangspunt. Het moet een aantrekkelijke woonomgeving worden voor verschillende doelgroepen en generaties. De woonomgeving moet voldoende ruimte voor verblijven en spelen een gezonde en actieve levensstijl stimuleren.

- *Duurzame samenleving*

Om de betrokkenheid van de toekomstige bewoners bij de wijk en de sociale cohesie te vergroten zal onderzocht worden of er belangstelling is voor:

- Gezamenlijke compostering van groenafval
- Ontmoetingsplekken in de wijk (nabij banken, speelplekken, buurt-BBQ, ed.)
- Gezamenlijke onderhoudscontracten van bv vegen schoorsteen of tuinonderhoud
- Deelauto initiatieven
- Buurtapp tav beveiliging
- (gezamenlijke) opslag energie
- Afhaalpunt boodschappen
- Gezamenlijk gebruik dure materialen (peerby)

- *Synergie / dubbelgebruik*

Door het duurzame principe / uitgangspunt van synergie toe te passen zorgen we ervoor dat de verschillende plekken / ruimtes in de Bathmense Enk III meerdere functies en betekenissen hebben. De groenstructuur is bijvoorbeeld belangrijk voor een kwalitatief en dorps straatbeeld, maar ook voor waterberging en als speelplek voor kinderen. Punt van aandacht is in dit kader de toepassing van parkeerkoffers: het is de uitdaging om deze plekken meer te laten zijn dan alleen een monofunctionele parkeerruimte. Ook moet nagedacht worden bij deze ruimtes over ander toekomstig gebruik.

- *Duurzaam inrichten en bouwen*

In het plan wordt zowel op stedenbouwkundig als bouwkundig niveau nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik. In het stedenbouwkundig plan wordt dit uitgewerkt door het zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding. Straten worden niet breder gemaakt dan strikt noodzakelijk. Het toepassen van herbruikbare materialen, zoals straatbaksteen (met lange levensduur), is het uitgangspunt. Ook voor de woningen is dit het uitgangspunt. Bijvoorbeeld door herbruikbare materialen toe te passen (geen PVC, onbehandelde materialen). Een en ander moet in een beeldkwaliteitplan worden uitgewerkt.

- *EPC 0 / BENG*

Vooruitlopend op de toekomstige BENG norm (naar verwachting van kracht vanaf 2020) is het uitgangspunt om de woningen in de Bathmense Enk III met een EPC van nul / Bijna Energie Neutraal te bouwen. Onderstaande uitgangspunten dragen bij aan het halen van die norm.

- *Aardgasloos bouwen*

In de Bathmense Enk III wordt geen aardgasnetwerk aangelegd. Voor de verwarming (woning en tapwater) zullen alternatieve en duurzame / hernieuwbare energiebronnen gebruikt moeten worden. Hierbij kan gedacht worden aan een warmtepompsysteem en zonneboiler. Een goede zon oriëntatie van de woningen is daarbij van groot belang. De geschetste stedenbouwkundige opzet is niet maximaal op de zon georiënteerd, met het oog op de gewenste dorps opzet en inpassing in de omgeving is de oriëntatie van de woningen gevarieerd.

- *Beperken energiegebruik*

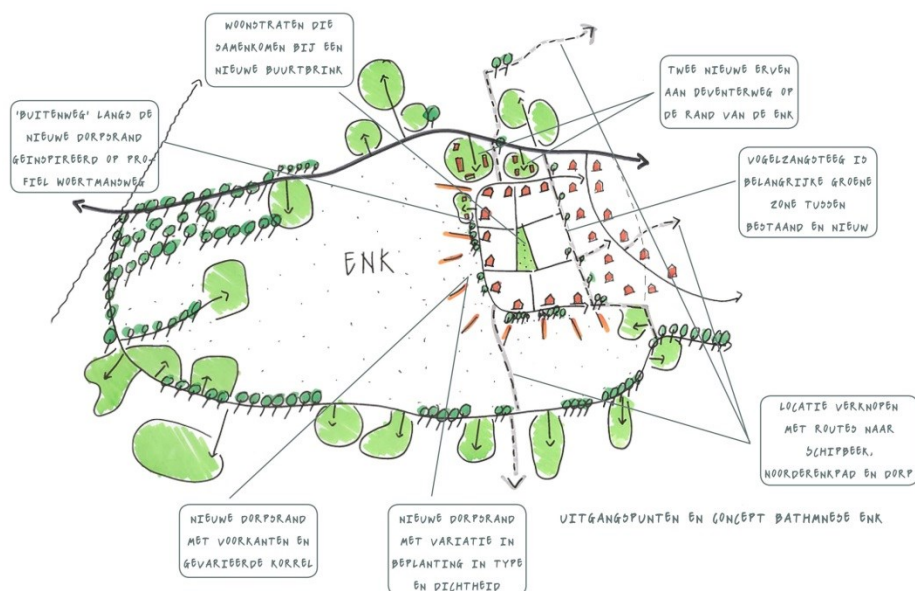
In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: Door toepassing van het Trias energetica principe wordt de warmtevraag van de woning door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het uitgangspunt om zo veel mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. Daarbij is het uitgangspunt om een zoveel mogelijk zongerichte verkaveling en woningsituering te realiseren. In de stedenbouwkundig gewenste dorps opzet is het niet mogelijk alle achtertuinten optimaal op het zuiden en/of westen te oriënteren. Het is echter wel wenselijk om de verkaveling bij de uitwerking te optimaliseren met een zo veel mogelijk zuid- en west georiënteerde achtertuinten, met name voor de woningen in een rij waarbij het wonen primair op de achtertuin is gericht. Dit in verband met het gebruiken van passieve zonne-energie. Primaire ruimtes in woningen zullen met grote gevelopeningen zoveel mogelijk op de zon georiënteerd worden. In de openbare ruimte wordt energiearme verlichting toegepast.

- *Opwekken hernieuwbare energie*

Uitgangspunt is om bij alle woningen energie opwekking door middel van zonnepanelen toe te passen. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen moeten hierop afgestemd zijn om dit mogelijk te maken. Warmte opwekking te behoeve van verwarming / warm tapwater kan bijvoorbeeld door een luchtgekoppelde of grondgekoppelde warmtepomp (indien mogelijk vanuit bodemeigenschappen). Het plan moet anticiperen op / mogelijkheden bieden voor individuele of collectieve opslag van opgewekte energie. Mogelijk kan het (collectief) gebruik van de elektrische auto of een buurtaccu hierin ook een rol spelen. Daarnaast zullen de huizen worden voorbereid op de mogelijkheid van gelijkstroomaansluitingen op diverse plaatsen in de woning. Die direct gekoppeld zijn aan de zonnepanelen. Dit om in de sterk toenemende behoefte van het opladen van elektrische apparatuur te voorzien.

4.3 Vorm geven aan de nieuwe dorpsrand(en)

Met de ontwikkeling van de Bathmense Enk III wordt vormgegeven aan een belangrijk onderdeel van de dorpsranden van de kern Bathmen, het is de westelijke entree van de kern Bathmen. Het is de opgave deze randen op een vanzelfsprekende en voor Bathmen passende wijze vorm te geven.



Afbeelding stedenbouwkundig concept, SVP oktober 2017

- *Aansluiting op de Deventerweg*

De rand langs de Deventerweg krijgt vorm door aansluiting te vinden bij de heldere opzet (maat en schaal) van erven zoals die in de omgeving te vinden zijn. De Bathmense Enk III vormt daarmee een verbindende schakel tussen de lintbebouwing in de kern langs de Deventerweg en het buitengebied met de erftypologie. Langs de Deventerweg zijn maximaal twee erven inpasbaar in verband met de omvang en tussenruimte tussen de erven.

De erven moeten een overtuigende oriëntatie op de Deventerweg krijgen. Er moet in ieder geval een hoofdgebouw op de Deventerweg met een voorkant op de Deventerweg georiënteerd worden. De erven zijn verder opgebouwd uit bebouwing die de uitstraling heeft van schuren behorende bij het hoofdgebouw, bijvoorbeeld in de vorm van (schuurwoningen).

Afhankelijk van het type woningen zijn op de erven maximaal 10-15 woningen inpasbaar. Belangrijk is dat de erven compact zijn (max 75 * 75 meter), een sterk collectief karakter krijgen.

Het collectief erf bestaat uit een compositie van gebouwen om een gemeenschappelijke erfverharding en een duidelijke hiërarchie die past bij een erfcompositie.

De afstand tussen de erven onderling bedraagt ca. 25 meter.

Bijzondere aandacht is ook nodig voor de inrichting van en erfafscheidingen en groene omzoming rondom de erven. Hier moet een goede oplossing komen voor het faciliteren van privacy voor de (achterkanten van de) woningen en het vorm geven aan de dorpsrand. Daarmee willen we voorkomen dat in de toekomst schuttingen langs de dorpsrand verschijnen. De randen / erfafscheiding rondom de erven moeten het collectieve karakter van een erf versterken. Uitgangspunt is om deze erfafscheidingen vorm te geven passend in de sfeer van erven in het buitengebied, zoals beschreven in de criteria voor erven in het oude hoevenlandschap in de gemeentelijke Welstandsnota. Het groen rondom en tussen de erven krijgt vooral een informeel en landelijk beeld (ruigte / bloemrijk gras).

De open ruimte tussen de erven dusdanig inrichten dat deze verwijst naar een Landschappelijke inrichting (besloten erf en open tussenzone). Dit heeft daarmee ook effect op de vormgeving van de weg en de langzaam verkeeroutes en evt. verlichting.

Bij de vertaling van het huidige schetsontwerp naar het voorlopig ontwerp zal extra aandacht worden besteed aan de volgende punten:

- De vorm en de compactheid van het onderscheiden erf ten opzicht van de omgeving
- De twee erven verschillen van grootte op basis van de locatie en de landschappelijke context.
- Een veilige verkeersontsluiting van de hoofdgebouwen op de Deventerweg
- De breedtes, vorm en gradatie in de verschillende wegtypes
- Het beeld van de toegangsweg
- De positionering van schuren bij de rug-aan-rugwoningen
- De maat en schaal van de bijgebouwen (bergingen)
- De parkeeroplossingen op de erven en de inpassing op het erf

- *De westelijke dorpsrand*

Het vormgeven van de nieuwe westelijke dorpsrand is een complexe opgave; de nieuwe dorpsrand is feitelijk niet de begrenzing langs de rand van de enk in het onderliggende cultuurlandschap, maar is een nieuwe grens die over de enk heenloopt. Dit is in feite al in gang gezet met de realisatie van de Bathmense Enk II en is ook in de structuurvisie voor Bathmen al onderkend. Het is de opgave om aan de westrand een mooie robuust landschappelijke, gevarieerde dorpsrand te maken. Voor de westelijke dorpsrand vormt het huidige beeld van de Woertmansweg een goede referentie. De westelijke dorpsrand gaat zo een geheel vormen met de zuid-westelijke dorpsrand van Bathmen. Kenmerkend voor de Woertmansweg is het gevarieerde beeld met



afwisselend dubbele bomenrijen, boomgroepen, erven en open stukken. De groene ruimte tussen de erven krijgt vooral een informeel en landelijk beeld (ruigte / bloemrijk gras), en sluit daarmee aan op de groene ruimtes tussen de erven langs de Deventerweg. In het noordelijke deel van de rand bepalen de grenzen van de erven voornamelijk het beeld van de westelijke dorpsrand. Hier grenzen achter- en zijtuinen aan de dorpsrand. In het zuidelijke deel zijn voorkanten van bebouwing op het westen gericht, waar de woonstraat voorlangs loopt. Uitgangspunt is de dorpsrand hier robuust aan te zetten een brede groene berm met een doorgaande (dubbele) boombeplanting en/of robuuste boomgroepen. Het groenbeeld van de Woertmansweg vormt hiervoor de referentie.

- *De zuidelijke dorpsrand*

Langs de zuidrand wordt de huidige houtwal als natuurlijke begrenzing van de buurt aangehouden. Uitgangspunt is het herkenbaar houden van deze houtwal, als onderdeel van het cultuurhistorische landschap. Hierop moet een duidelijke visie gegeven worden die aansluit bij de gewenste woonkwaliteit langs de houtwal en het typerende beeld van een houtwal. Richting toekomstige bewoners moet dit beeld ook gedeeld worden, zodat de juiste verwachtingen worden gewekt.



- *Aansluiting op de Vogelzangsteeg (oostelijke rand plangebied)*

De vogelzangsteeg is in de huidige situatie de westelijke grens van de Bathmense Enk II, en vormt in de toekomstige situatie de overgang naar de Bathmense Enk III. De Vogelzangsteeg is een historisch pad dat al op kaarten vanaf 1865 te zien is en is in de huidige tijd een veel door bewoners uit de omgeving gebruikte wandelroute richting het Noorderenckpad en de Woertmansweg. Uitgangspunt is om deze route te behouden en te benutten als een aantrekkelijk groene bufferruimte tussen de bestaande woningen in de Bathmense Enk II en de nieuwe woningen in de Bathmense Enk III.

4.4 De hoofdontsluiting van de buurt

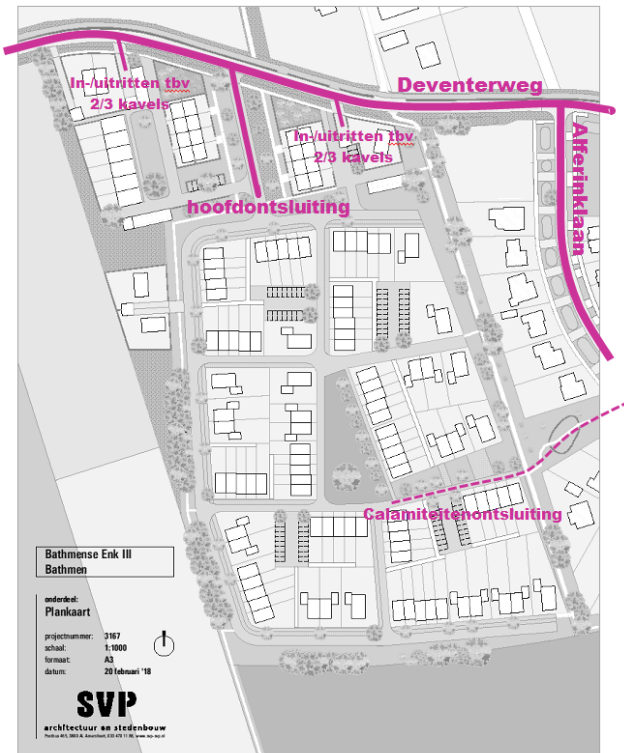
- *Autoverkeer*

De hoofdontsluiting voor het autoverkeer is sterk bepalend voor de ruimtelijke hoofdstructuur van de Bathmense Enk III. Vanuit verkeer is het uitgangspunt dat de nieuwe buurt met ca. 120 woningen en een verkeersintensiteit van circa 500 mvt/etmaal aansluit op de daarvoor geschikte bestaande infrastructuur. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een ontsluiting vanaf de Deventerweg het meest wenselijk en logisch: de nieuwe buurt presenteert zich ook nadrukkelijk aan de Deventerweg. Vanuit verkeerskundig principe is dit niet de meest optimale oplossing, aangezien bij voorkeur op wegen van een lagere orde (een weg met lagere intensiteiten en snelheden) wordt aangetakt. Aansluiten op de Alferinklaan betekent echter langere (omzigtige) routes voor nieuwe bewoners naar het plangebied en onevenredige hinder voor huidige bewoners langs de Alferinklaan. Een ontsluiting vanaf de Deventerweg is ook in lijn met de in de structuurvisie Bathmen weergegeven voorbeelduitwerking voor de Bathmense Enk.



Voor een ontsluiting vanaf de Deventerweg geldt als voorwaarde dat een veilige aansluiting / kruising met de Deventerweg wordt gecreëerd. Daarnaast moet een nadere uitwerking van de plannen antwoord geven op de vraag of een verplaatsing van de de komgrens nodig is.. De exacte locatie van de ontsluiting op de Deventerweg en de komgrens moet nader bepaald worden in overleg met de gemeente.

Voor calamiteiten / hulpdiensten moet de Bathmense Enk III een 2^e ontsluitingsmogelijkheid krijgen. Dit kan in de vorm van een voor hulpdiensten toegankelijk (fiets)pad, dat door de zuidelijke groene hof wordt aangelegd (zie ook ontsluiting langzaam verkeer).

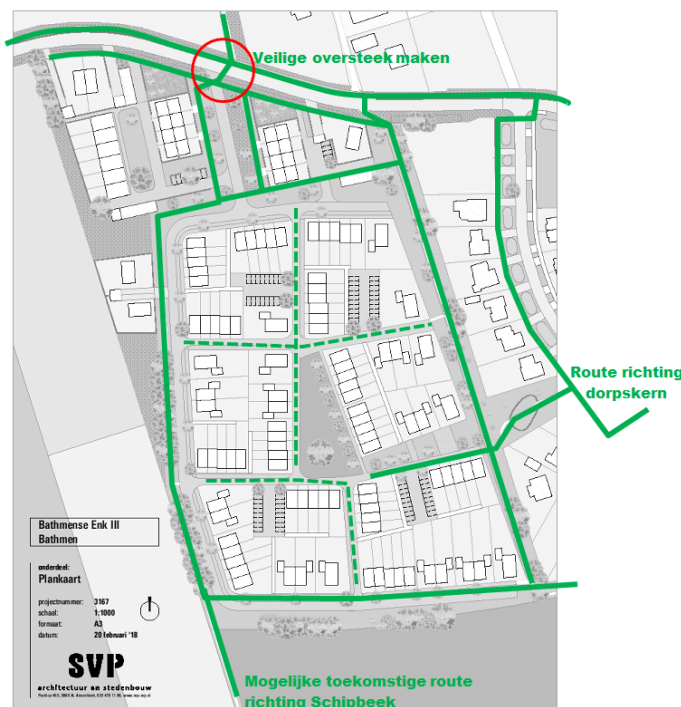


De hoofdgebouwen op de nieuwe erven langs de Deventerweg kunnen, indien ruimtelijk noodzakelijk, een rechtstreekse aantakking op de Deventerweg krijgen. Het gaat om 2 tot 3 aansluitingen. Voorwaarde is dat deze ontsluiting geen verbinding hebben met de hoofdontsluitingsstructuur van de Bathmense Enk III, zodat sluipverkeer en onveilige situaties worden voorkomen. De aansluiting van de inritten op de Deventerweg moet in overleg met de gemeente uitgewerkt en vormgegeven worden. Bewoners hebben aangegeven dat op dit wegvak te hard wordt gereden. Om deze reden kan op de Deventerweg een extra snelheidsremmer worden aangelegd.

- *Langzaam verkeer (lv)*

Binnen de Bathmense Enk III is een fijnmazig netwerk van langzaam verkeerroutes (maaswijdte ca 70m) het uitgangspunt. Hierin wordt de bestaande Vogelzangsteeg opgenomen, en langs de zuid-, west- en noordrand van de locatie worden eveneens nieuwe routes exclusief voor met name voetgangers aangelegd. De overige woonstraten maken eveneens onderdeel uit van het netwerk van lv routes.

Het netwerk van lv-routes sluit aan de noordzijde aan op het bestaande fietspad langs de Deventerweg en het Noorderenpad. Hiervoor moet op één locatie een veilige oversteekvoorziening ingericht in de Deventerweg ingericht worden. Deze oversteek moet in overleg met de gemeente uitgewerkt en vormgegeven worden.



Aan de zuidzijde van de locatie ligt een mooie kans om een nieuwe route te creëren richting de Schipbeek. Dit valt vooralsnog buiten de scope van deze locatie ontwikkeling, uitgangspunt is wel om hierop te anticiperen in de ontwikkeling.

Vanuit de Bathmense Enk III moet richting het oosten een aantrekkelijke en veilige verbinding voor fietsers en voetgangers richting het dorpscentrum aanwezig zijn. Hiervoor kan aangetakt worden op de al bestaande route via het Hazelaars erf. Hiervoor zal een route door de bestaande groene hof aan de Alferinklaan geprojecteerd moeten worden. Deze route heeft tevens een functie als calamiteiten ontsluiting. Een en ander nader uit te werken in overleg met de gemeente uit te werken.

4.5 Een 'dorpse' verkaveling en stratenpatroon

De bebouwingsvelden / blokken in de Bathmense Enk III moeten een beperkte omvang hebben, zodat een fijnmazig stratenpatroon ontstaat. Het beoogde programma voorziet in een grote variatie aan woningtypes. Passend bij de gewenste dorpse opzet van de Bathmense Enk III is het uitgangspunt om deze woningen op zodanige wijze te mixen in een verkaveling dat binnen elk woonveld een variatie aan woningtypes voorkomt. Ook langs de randen van de Bathmense Enk III is het van belang dat het beeld wordt bepaald door een mix van woningtypes. Een en ander moet uitgewerkt worden in een tekening met verdeling woningtypen over het plan.

Het mixen van woningtypes op blokniveau is overigens niet uitsluitend van belang voor het gewenste dorpse beeld, maar sluit ook aan bij het principe van de ongedeelde samenleving. Daarnaast dient bij de verkaveling en oriëntatie van de woningtypes rekening gehouden te worden met mogelijkheden voor actieve en passieve zonne-energie (zie ook paragraaf 5.2).

Bij rijenwoningen moet uitgegaan worden van relatief korte blokjes. Uitgangspunt is maximaal 6 aaneengeschakelde woningen. Bij voorkeur geen opeenvolgende blokken met rijwoningen. Essentieel is een ontspannen verhouding tussen kavel en bebouwing: dit kan door het toepassen van een ruime voortuin (minimaal 3m) en zijtuin (minimaal 2m).

4.6 Beeldkwaliteit

Voor de Bathmense Enk III moet een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. Hierin moet het dorpse thema ook in criteria voor een passende dorpse / Bathmense architectuur vertaald worden. Het is de uitdaging om Sallandse bebouwingskenmerken bij voorkeur op een eigentijdse wijze toe te kunnen passen in de nieuwe bebouwing. Dit beeldkwaliteitplan moet in samenhang met het bestemmingsplan worden opgesteld en gelijktijdig in procedure worden gebracht.

Voor de erven is het uitgangspunt om hier op een architectuur te sturen waarbij de agrarische erven in het Sallandse buitengebied de referentie (een hoofgebouw met schuren) vormen. De erven zelf zijn sterk samenhangend, en mogen in architectuurstijl afwijken van de overige bebouwing in de Bathmense Enk III.

4.7 Inrichting openbare ruimte / Beheeraspecten

Het is aan de initiatiefnemers om op basis van de in deze nota vastgestelde uitgangspunten een integraal inrichtingsplan op te stellen voor de ontwikkeling van de Bathmense Enk III. Naast de onderhavige nota vormt het Programma van Eisen Openbare Ruimte van de Gemeente Deventer hiervoor het algemene toetsingskader, te raadplegen via: <https://pveopenbareruimte.deventer.nl/>.

Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen. Waar deze standaard in de praktijk niet voorziet in een duidelijke oplossing overlegt de gebruiker altijd met de contactpersoon van de gemeente Deventer. Het inrichtingsplan moet voorgelegd worden aan de beheergroep van de gemeente Deventer, die het inrichtingsplan toetst op onder andere beheers- en functionele aspecten, en daarbij het Programma van Eisen Openbare Ruimte hanteert. Ook de grenzen van de openbare ruimte versus het uitgegeven terrein moeten zijn uitgewerkt zodat dit niet ten kosten gaat van een doelmatig beheer en onderhoud van het openbaar gebied.

Uit het inrichtingsplan moet blijken hoe de onderstaande onderwerpen zijn uitgewerkt:

- *Sociale veiligheid / politiekeurmerk*

Het plan moet voldoen aan de eisen en richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Dit geldt zowel voor de bebouwing als voor de inrichting. Aandachtspunten zijn onder meer de parkeerkoffers en de structuur van achterpaden (deze moeten doodlopend zijn).

- *Rijbanen / woonstraten*

De inrichting van de verkeers- openbare ruimte moet uitgewerkt worden volgens de inrichtingsprincipes voor een verblijfsgebied. Rijbanen die in twee richtingen berijdbaar moeten zijn moeten een nettobreedte krijgen van minimaal 5,2 meter. Hierbij is parkeren op de rijbaan mogelijk. Separate trottoirs zijn in het grootste deel van de buurt in principe niet nodig vanwege de lage verkeersintensiteiten en passen niet bij de verkeerskundige principes voor een erf. Langs het eerste deel van de hoofdontsluiting vanaf de Alferinklaan is een separaat trottoir wel wenselijk.

- *Parkeren*

In het parkeerbeleid van de Gemeente Deventer zijn de parkeernormen vastgelegd. Voor de Bathmense Enk III gelden de normen voor "rest bebouwde kom". Vanuit het programma voor de Bathmense Enk III zijn met name de volgende parkeernormen relevant:

<i>Koop, vrijstaand</i>	2,1 pp per woning
<i>Koop, twee - onder- een- kap</i>	2,0 ,, ,,
<i>Koop, tussen/ hoek</i>	1,8 ,, ,,
<i>Huurhuis, vrije sector</i>	1,8 ,, ,,
<i>Huurhuis, sociale huur</i>	1,5 ,, ,,

*Het aandeel bezoekers parkeren bedraagt
0,3 pp per woning*

In de stedenbouwkundige opzet moeten dorpsse parkeeroplossingen worden toegepast. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk toepassen van parkeerplekken op eigen terrein. Dit in ieder geval bij de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen, maar bij voorkeur ook zoveel mogelijk bij hoekwoningen in een rij.

Passend bij een dorpsse opzet is het uitgangspunt om parkeren op de rijbaan mogelijk te maken, voor zover dit passend is in de gewenste dorpsse kwaliteit en inpasbaar is in relatie tot verkeersveiligheid. De breedte van de rijbaan maakt het parkeren op de rijbaan mogelijk. Bijvoorbeeld op de erven of langs de belangrijke openbare ruimte is het niet wenselijk om geparkeerde auto's dominant te laten zijn in het straatbeeld. Het is daarom wenselijk om een deel van het parkeren in parkeerkoffers te situeren, met name in de directe nabijheid van aaneengesloten (rijen)woningen. Het is wenselijk om de parkeerkoffers in omvang te beperken tot max 16 pp per koffer. Dit in verband met het gewenste dorpsse karakter en sociale veiligheid. Onderdeel van het inrichtingsplan is een parkeerbalans waarbij de parkeervraag en parkeeraanbod op elkaar zijn afgestemd. Verder zal in het openbaar gebied ruimte moeten worden gereserveerd voor één of meerdere deelauto's en elektrische oplaadpunten.

- *Materiaalgebruik / verhardingen*

Voor de verhardingen in de openbare is het uitgangspunt om materialen toe te passen die passen bij het dorpsse karakter van de Bathmense Enk III. Ook met het oog op duurzaamheid zijn gebakken materialen in de openbare ruimte het meest passend.

Ten aanzien van de hoeveelheid verharding geldt het principe: hoe minder hoe beter. Door te kiezen voor een erfinrichting waarbij alle verkeerssoorten zoveel mogelijk gebruik maken van de rijbaan en parkeren op de rijbaan te faciliteren kan de hoeveelheid verharding beperkt blijven.

- *Groen*

De openbare ruimte in de Bathmense Enk III moet een sterk groen karakter krijgen. Langs de randen van de Bathmense Enk III moet de beplanting aansluiten op het sortiment van streekeigen beplanting van het dekzandruggenlandschap. Uitgangspunt is het aanvullen van de houtwal aan de zuidzijde met typerende soorten voor een houtwal. De westelijke rand van de locatie krijgt een landschappelijke afronding die qua soorten aansluit bij het beeld langs de Woertmansweg aan de zuidwestzijde van Bathmen. Voor de beplanting rondom en op de erven is eveneens het toepassen van streekeigen soorten voor erfbeplanting het uitgangspunt. Ook binnen de woonbuurt zelf worden bij voorkeur streekeigen (boom)soorten toegepast (raadsbesluit december 2013). Toe te passen soorten in overleg met de groenbeheerders en ecooloog van de gemeente Deventer te bepalen.

- *Spelen*

Conform het speelbeleidsplan van de gemeente Deventer - Visie op spelen d.d. september 2010 - streeft de gemeente naar natuurlijke en informele speelgelegenheden. Spelen en bewegen in de natuur is van fundamenteel belang voor de ontwikkeling van mensen. Het is nadrukkelijk de bedoeling om (toekomstige) bewoners te betrekken bij de inrichting van speelvoorzieningen. Met name in de randen van de Bathmense Enk III met een natuurlijk karakter liggen mooie kansen om ruimte voor spelen te vinden.

- *Waterhuishouding*

De basis van het gemeentelijk waterbeleid is: vasthouden/bergen/afvoeren gecombineerd met schoonhouden/scheiden/zuiveren. Het uitgangspunt is een openbare ruimte die wat betreft waterberging zelfvoorzienend is en een optimale duurzame inrichting kent. Het hemelwater wordt in het plangebied vastgehouden, geïnfiltreerd en/of afgevoerd naar de wadi's en waterpartijen. Ten behoeve van een duurzame waterhuishouding gelden de volgende eisen:

- Het verharde oppervlak wordt niet aangesloten op het vuilwaterstelsel.
- Hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig en zichtbaar afgevoerd.
- Toepassing van uitloogmaterialen (zoals koper, lood, zink etc.) of andere voor het milieu schadelijke materialen, is niet toegestaan.

Uitgangspunt voor het plangebied is dat al het schone hemelwater dat op de woning en op het perceel valt in een infiltratievoorziening van 10 mm op eigen terrein wordt opgevangen. Bij zware regenval mag het overtollige water via de voorzijde (straatzijde) bovengronds afwateren naar het openbare gebied. In nauw overleg met het waterschap en de gemeente zullen de eisen t.b.v. de waterhuishouding in het stedenbouwkundig en inrichtingsplan worden ingepast (watertoets).

Voor het plangebied moet rekening gehouden worden met een bui van, eens in de 100 jaar, van 101 mm / 48 uur en een maatgevende afvoer van 0,8 l/s/ha. Toepassing van 'waterpasseerbare bestrating' is uitsluitend wenselijk in de rijbaan, in verband met onkruidbeheersing.

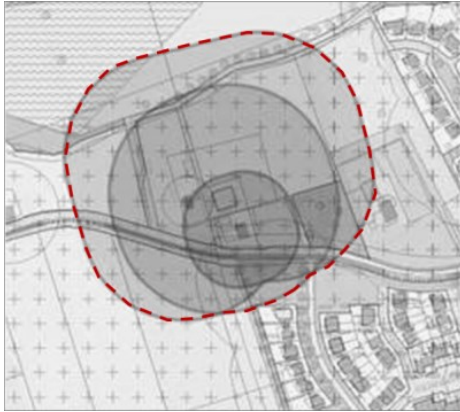
- *Afvalverzameling*

De inzameling van het huishoudelijk afval moet op een functionele wijze kunnen gebeuren rekening houdend met voldoende ruimte voor het inzamelvoertuig en aan te wijzen clusters /aanbiedplaatsen voor containers / kliko's. De initiatiefnemer moet de wijze van afvalinzameling (clusterplekken en routing) af moeten stemmen met Circulus.

4.8 Milieuaspecten

- *Milieuhinder bedrijven*

Ten aanzien van milieuhinder vanuit bedrijvigheid is het agrarisch (veehouderij) bedrijf aan de Deventerweg 52a relevant. Voor dit bedrijf geldt de Wet geurhinder veehouderij als gevolg van het bedrijfsmatig houden van rundvee. De huidige hindercirkel voor dit agrarische bedrijf komt voort uit deze Wet Geurhinder veehouderij alsmede de Agrarische bestemming van dit perceel. Als gevolg van de wet geurhinder en veehouderij gelden vaste afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten zoals woningen. Voor de afstand is bepalend of een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom ligt. Het plangebied Bathmense Enk III gaat onderdeel uitmaken van de bebouwde kom waardoor er rekening moet worden gehouden met een afstand van 100 meter. Deze 100 meter contour wordt gehanteerd op de bestaande en een eventuele nieuwe agrarische situatie. De geurhindercirkel van het veebedrijf ten behoeve van eventuele woningbouw in de omgeving is weergegeven in onderstaande figuur. Indien de hindercirkel gehandhaafd blijft is in een deel van het plangebied woningbouw niet mogelijk.



Totale contour veebedrijf

- *Wegverkeerslawaai*

Het plangebied ligt binnen de zone van de Deventerweg (zonebreedte 200-250 meter). Voor de overige wegen in de nabijheid van de planlocatie geldt een maximum toelaatbare snelheid van 30 km/u en deze wegen zijn zodoende niet gezoneerd. Andere wegen, zoals de Rijksweg A1 (zonebreedte 400 meter), liggen op een grotere afstand en het plangebied ligt niet binnen de zone van deze wegen.

De verkeersintensiteit op de 30 km/uur wegen in de nabijheid van het plan is zeer gering (minder dan 500 mvt/etmaal). Zodoende mag aangenomen worden dat de geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen ter plaatse van nieuwe woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het is waarschijnlijk dat de maximale grenswaarde voor de woningen langs de Deventerweg (op de erven) overschreden wordt, mede omdat het vanuit het ruimtelijk beeld gewenst is dat er woningen op de Deventerweg georiënteerd worden. In de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan) moet onderzocht en onderbouwd worden of er bronmaatregelen mogelijk zijn (bv stiller asfalt, lagere rijsnelheid). Onder voorwaarden kunnen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen tot de maximale grenswaarde van 63 dB.

- *Railverkeerslawaai*

De spoorlijn Deventer-Oldenzaal (traject 140) heeft een geluidzone met een breedte van 500 meter. Uit eerder (quick scan) onderzoek is gebleken dat in een deel van het plangebied (langs de Deventerweg) de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

In de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan) moet onderzocht en onderbouwd worden of er bronmaatregelen mogelijk zijn. Onder voorwaarden kunnen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen tot de maximale grenswaarde van 68 dB.

- *Bodem*

Voor nieuwe ontwikkelingen is minimaal een historisch onderzoek noodzakelijk. Indien een locatie van functie wijzigt en ter plaatse een voor bodemverontreiniging verdachte activiteit is uitgevoerd, dient een bodemonderzoek conform de NEN-5740 te worden uitgevoerd. Uit het onderzoek moet blijken of de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik of aanvullende bodemwerkzaamheden (onderzoek en/of sanering) moeten worden uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van eerder onderzoek bestaat er geen aanleiding voor nader onderzoek en/of (sanerings)maatregelen. De locatie lijkt daarmee geschikt voor het eventueel toekomstige gebruik (woningbouw).

- *Luchtkwaliteit*

Het is aannemelijk dat het onderhavige plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit en dat het plan daarom uit oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is. In het kader van de ruimtelijke procedure zal dit aan de hand van het exacte programma onderbouwd moeten worden.

- *Externe veiligheid*

Over het spoor Deventer - Almelo worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Bij de bestemmingsplanprocedure zal voor de nieuwe woonbuurt inzicht moeten worden gegeven in de hoogte van het groepsrisico.

Verder zal bij de ontwikkeling van de wijk vroegtijdig de regionale brandweer betrokken moeten worden om de aspecten bereikbaarheid voor hulpdiensten en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid in het plan te verwerken zodat een goede verantwoording van het groepsrisico kan worden opgesteld.

- *Ecologie*

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is de sinds 1 januari 2017 van kracht zijnde Natuurbeschermingswet relevant. Het plangebied voor de Bathmense Enk III bestaat grotendeels uit agrarische cultuurlandschappen.

Voor de voorbereiding van de nieuwe woninguitbreiding op de Bathmense Enk is het noodzakelijk een quickscan natuurtoets te laten uitvoeren naar aanwezigheid en effecten op beschermde planten en dieren (Flora- en faunawet) en de effecten op het Netwerk Nieuwe Natuur (voormalige EHS). Van het gebied zijn op dit moment geen flora- en fauna inventarisaties bekend. Wel is bekend dat aan de Woertmansweg een Steenuil broedt (en vermoedelijke ook een Kerkuil) waardoor het plangebied tot het functionele leefgebied van deze uilensoort hoort.

De nieuwbouw dient te voorzien in een kunstmatige nestgelegenheid voor huismus en gierzwaluw.

4.9 Archeologie

Inleiding

Op de Bathmerenk staat woningbouw gepland. Enken zijn hooggelegen locaties in het landschap die in het verleden intensief zijn bewoond. Op de naastgelegen delen van de Bathmerenk zijn sporen en vondsten uit een groot aantal archeologische perioden gedaan. Een deel van de Bathmerenk is door de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed aangewezen als terrein van hoge archeologische waarde. De verwachting voor archeologische resten voor deze locatie is dan ook groot. De kans dat deze resten door de geplande bouwwerkzaamheden worden verstoord is eveneens groot.

Beleid

De onderzoekslocatie kent als ondergrond hoge dekzandduinen met een plaggendek. Op basis hiervan heeft het gehele terrein een hoge verwachting voor archeologische resten. Vanwege de beschermende werking van het dikke plaggendek is ook sprake van een verwachte goede conserveringstoestand. Samen leidt dit tot de hoogst mogelijke verwachtingswaarde op basis van fysische geografie.

Deze verwachtingswaarden op basis van de verwachtingskaart 2013 zijn vertaald in archeologiebeleid dat op 28 januari 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit beleid is een op een vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening (2016-03-09).

In het bestemmingsplan is voor het grootste deel van het plangebied een dubbelbestemming met beleidswaarde 3 opgenomen. Bij deze beleidswaarde zijn ingrepen tot 0,5 m onder maaiveld vrijgesteld van archeologische voorwaarden. Dit geldt ook voor ingrepen dieper dan 0,5 m met een oppervlakte tot 200 m². Bij ingrepen dieper dan 0,5 m met een oppervlakte tussen 200 en 500 m² geldt een meldingsplicht. Bij ingrepen dieper dan 0,5 m met een oppervlakte vanaf 500m² wordt een archeologisch rapport gevraagd op basis waarvan voorwaarden aan de vergunning kunnen worden verbonden.

Aan de oostzijde van het gebied liggen enkele gebieden met striktere beleidswaarde 4. Hier zijn ingrepen tot 0,5 m eveneens vrijgesteld van voorwaarden. Bij ingrepen dieper dan 0,5 m geldt dat ingrepen tot 100 m² zijn vrijgesteld, tussen 100-200 m² een meldingsplicht geldt en vanaf 200m² een rapport wordt gevraagd. Omdat de geplande ingrepen deze vrijstellingsgrenzen ruim zullen overschrijden, is hier archeologisch onderzoek doormiddel van proefsleuven uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is het controleren van de verwachting en het traceren en begrenzen van eventuele vindplaatsen zodat niet het gehele gebied hoeft te worden onderzocht.

Resultaten proefonderzoek

In oktober van 2016 is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van 73 proefsleuven. Binnen het onderzoeksgebied zijn archeologische resten uit verschillende periodes aangetroffen. Op basis van deze sporen en vondsten, zijn vijf vindplaatsen gedefinieerd:

- paalsporen van plattegronden van gebouwen uit de vroege ijzertijd
- een afvalkuil met aardewerk en verbrand dierlijk botmateriaal uit de late ijzertijd.
- dump- of afvalaag met Karolingische keramiek
- een aantal meilerkuilen tbv houtskoolproductie tbv metaalbewerking uit de vroegmiddeleeuwen.
- sporen uit de Tweede Wereldoorlog; een lichte Flak-stelling met een drietal opstelplaatsen.

Van de vijf vindplaatsen zijn er drie voor vervolgonderzoek geselecteerd. De overige twee zijn op inhoudelijke gronden vrijgegeven. Samengevat kan worden gesteld dat het onderzoeksgebied een behoorlijk aantal vindplaatsen bevat maar minder dan vooraf aangenomen. Ook binnen de vindplaatsen is het aantal sporen en de complexiteit relatief gering.

Vervolgtraject

Allereerst kan er worden gezocht naar mogelijkheden om delen van de vindplaatsen in planproces te ontzien. Bijvoorbeeld door niet of archeologievriendelijk te bouwen. Door effectief om te gaan met infrastructuur en openbaar groen kunnen mogelijk ook delen van het plangebied worden ontzien. De overige delen van de vindplaatsen moeten worden opgraven. Daartoe wordt Programma van Eisen opgesteld dat kan dienen als uitgangspunt voor de aanbesteding van de opgraving.



5 Conclusies en vervolgstappen

- *Haalbaarheid*

In de intentiefase is de haalbaarheid van de ontwikkeling Bathmense Enk III door de initiatiefnemers en de gemeente onderzocht. Een resultaat hiervan is de nota van uitgangspunten. Hieruit blijkt onder andere dat het door de initiatiefnemers beoogde programma van ca. 120 woningen in de door de gemeente aangegeven prijssegmenten inpasbaar is met een passende dorps uitstraling. De ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders en draagt bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van het dorp Bathmen.

Voor de volledige ontwikkeling is er momenteel nog een aantal belemmeringen / aandachtspunten in relatie tot de haalbaarheid: de hindercontour van het veehouderij bedrijf aan de Deventerweg 52a, het verkeersgeluid van de Deventerweg en mogelijk het railverkeersgeluid. Met name de hindercontour van het veehouderij bedrijf is bepalend voor haalbaarheid van de ruimtelijke procedure voor een deel van het plangebied. Voorts moeten nog enkele onderzoeken worden uitgevoerd om definitieve haalbaarheid aan te tonen, waaronder archeologisch onderzoek.

De initiatiefnemer kan op basis van deze nota van uitgangspunten de plannen verder uitwerken. Gemeente en partijen maken op basis van die uitwerking afspraken in een anterieure overeenkomst. Een ruimtelijke procedure voor de volledige ontwikkeling van de Bathmense Enk III kan alleen in gang worden gezet nadat er zicht is op het wegnemen danwel terugbrengen van de hindercontour van het veehouderij bedrijf aan de Deventerweg 52a. De ruimtelijke procedure zal wellicht in delen moeten worden uitgevoerd.

- *Ruimtelijke procedure: Anterieure overeenkomst, Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan*

Zodra het college van Burgemeester en wethouders deze nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, gaan partijen in overleg over een anterieure overeenkomst. In de overeenkomst worden de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Aandachtspunten daarbij zijn ook de aanpassingen die in de openbare ruimte in de omgeving nodig zijn, zoals beschreven in deze nota van uitgangspunten. Nadat de anterieure overeenkomst is gesloten en de verplichtingen zijn voldaan kan de procedure van het bestemmingsplan worden opgestart.

Voor de ontwikkeling zal een ruimtelijke procedure worden gevolgd. Hiervoor zal een bestemmingsplan opgesteld worden dat enerzijds de gewenste flexibiliteit biedt, en anderzijds de gewenste kwaliteiten borgt.

In samenhang met het bestemmingsplan zal een beeldkwaliteitplan door de initiatiefnemers opgesteld worden, dat als paragraaf van het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan moet passen binnen de systematiek van de gemeentelijke welstandsnota. Bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitplan zal de Plan Advies Raad (PAR) om advies gevraagd worden.

Het stedenbouwkundig plan kan door de initiatiefnemers op basis van deze nota van uitgangspunten verder uitgewerkt worden tot een VO en DO stedenbouwkundig plan. De openbare ruimte zal eveneens door de initiatiefnemers verder uitgewerkt worden in een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan zal door de beheergroep van gemeente Deventer getoetst worden.

REFERENTIES

- Beleidsregel en nota parkeernormen, <https://www.deventer.nl/parkeernormen>
- de nota hoofdwegenstructuur, bereikbaarheidsconclaf en het fietsbeleidsplan
- Herijking Woonvisie 2008+ en prestatieafspraken
- Beleid beeldkwaliteit / Welstandsnota, <https://www.deventer.nl/welstandsnota>
- Structuurvisie dorpsvisie Bathmen
- Dorpsvisie Bathmen
- Het landschapontwikkelingsplan:
<http://www.dekrachtvansalland.nl/plannen/landschapontwikkelingsplan-lop>
- Bp Buitengebied Deventer eerste herziening <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?tabFilter=JURIDISCH>
- archeologie

PERSBERICHT
juli 2018

Overeenkomst woningbouw Bathmense Enk fase 3 getekend

Nebra Ontwikkeling en Onroerend Goed en Le Clercq Planontwikkeling hebben met gemeente Deventer een overeenkomst getekend waarin zij afspraken hebben vastgelegd over de bouw van de woonwijk Bathmense Enk fase 3

Na het vaststellen van de nota van uitgangspunten van het plan Bathmense Enk fase 3 in april 2018 zijn nu ook de overige samenwerkingsafspraken vastgelegd en kan gestart worden met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Door de ontwikkeling van het woningbouwplan Bathmense Enk fase 3 met circa 120 woningen, wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte in Bathmen. De ontwikkeling van de enk past geheel in het beleid van de gemeente.

Indien de verder voorbereidingen goed verlopen kan mogelijk in de zomer van 2019 gestart worden met de bouw van de eerste woningen.

CONCEPT