

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Diepenveenseweg 169

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-001942	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	27-11-2018
Datum	14-11-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	27-11-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	20-11-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	20-11-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	21-11-2018
Wethouder	20-11-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-11-28

Bijlagen

Intentieovereenkomst Diepenveenseweg 169

B & W d.d.: 27-11-2018

Besloten wordt:

- 1 Tot het aangaan van een intentieovereenkomst voor de herontwikkeling van het kantoorpand aan de Diepenveenseweg 169;
- 2 de burgemeester te verzoeken wethouder Grijzen volmacht te verlenen om de intentieovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de intentieovereenkomst is ondertekend.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de overeenkomst is getekend en omwonenden zijn geïnformeerd door initiatiefnemer
- 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	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

## ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Bouwbedrijf Van Pijkeren en Buitenhuis -Mendels Beheer en participaties B.V. uit Dalfsen (beide voor de helft eigenaar) hebben een (kantoor)gebouw aan de Diepenveenseweg 169 gekocht met de bedoeling om het te verbouwen tot appartementen. Het is het pand grenzend aan het park, in een serie van drie kantoorgebouwen aan de Diepenveenseweg tussen de Ceintuurbaan, woonwijk De Heuvel en park Nieuwe Plantsoen. Het gaat om appartementen bestemd voor de verhuur (categorie sociale huur en middeldure huur) met een oppervlak tussen 40 en 60 m<sup>2</sup> (netto woonoppervlak) met een huurprijs tussen € 710,68 en € 900,00. Initiatiefnemer heeft de intentie om het beheer van het woongebouw in handen van *123Wonen* te geven. Een private partij gaat de verhuur doen.

Om de verandering van kantoor- naar woongebouw van de grond te krijgen is een afwijking van het bestemmingsplan nodig en is medewerking van de gemeente noodzakelijk.

Er is een pre-advies afgerond waarin wij schriftelijk een *positieve grondhouding* hebben uitgesproken om mee te werken aan deze transformatie. Wij kunnen ons vinden in de plek, het segment en de grootte van de wooneenheden waarin wordt voorzien. Wij hebben echter bedenkingen bij de ruimtelijke uitwerking van het plan. Initiatiefnemer heeft het plan verder uitgewerkt en aangescherpt. De wooneenheden zijn groter gemaakt (nu 40-60 m<sup>2</sup>, was kleiner), en qua duurzaamheidsmaatregelen heeft initiatiefnemer de intentie uitgesproken het gebouw aardgasloos en 'all-electric' te maken. Er is een inrichtingstekening voor de buitenruimte gemaakt.

Echter, wij beschouwen het plan nog als onvoldoende uitgewerkt. Er dient een kwaliteitsslag gemaakt te worden op zowel het pand als het perceel. De 'match' voor de **ruimtelijke** uitstraling van de nieuwe woonfunctie is nog niet gevonden. Kern is dat initiatiefnemer zich beroept op regelgeving voor transformatie van een gebouw (i.c. toets Bouwbesluit is beperkt tot 'rechtens verkregen niveau'), waar de gemeente vooral zoekt naar een plan dat een 'goed woon- en leefklimaat' borgt.

Met deze intentieovereenkomst spreken partijen de bereidheid uit om het plan verder uit te werken voordat initiatiefnemer overgegaat tot het indienen van een formele vergunningaanvraag.

De uitdaging is dat partijen gezamenlijk tevreden zijn over het resultaat. Dit resultaat betreft vooral ruimtelijke uitstraling en de inrichting van de buitenruimte. Mocht het minimaal aanvaardbare niveau niet haalbaar zijn voor de initiatiefnemer, wordt de eventueel aan te vragen vergunning niet verleend.

### Beoogd resultaat

Het faciliteren van verkenning en onderzoek naar de mogelijkheden voor de realisatie van woningbouw.

### Kader

- Bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen"
- Welstandsnota Deventer

### Argumenten voor en tegen

De behoefte aan woonruimte is groot. Indien dit plan kan worden uitgevoerd, voorziet het toevoegen van deze appartementen in het segment goedkope en middeldure huur, in een behoefte. Het doel daarbij is dat de kwaliteit en leefbaarheid gewaarborgd wordt. De functiewijziging van kantoorgebouw naar woongebouw kan bijdragen aan de levendigheid van de plek op andere tijdstippen dan de kantoor tijden. De aansluiting met de directe omgeving kan aan kwaliteit winnen.

De woonkwaliteit moet in de juiste verhouding staan tot de (hoge) huurprijs. Bij de gemeente leeft de vraag hoe 'prettig/veilig' wonen op deze plek 'voelt', omdat het pand verscholen ligt achter twee andere kantoorpanden én naast een groot park.

Wonen vraagt om een leefomgeving met aangename verblijfsruimten, buitenruimten, een andere uitstraling en gebruik van het perceel en het pand, passend bij de woonfunctie, de plek en de context.

Eerder dit voorjaar was, als afronding van het pre-advies, dan ook het advies om het plan verder uit te werken met nadrukkelijk aandacht voor oa. wonen, woonkwaliteit & woonuitstraling, stedenbouw, terreininrichting, duurzaamheid, parkeren, en op gepast moment, communicatie met de omwonenden / belanghebbenden.

### **Extern draagvlak (partners)**

Initiatiefnemers dragen zorg voor adequate communicatie richting omwonenden, voorafgaand aan het openbaar worden van het Collegebesluit. Bij een eventueel vervolg van de herontwikkeling, heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven. Omwonenden worden door de initiatiefnemers vóór 30 november geïnformeerd over het initiatief.

### **Financiële consequenties**

In de voorliggende nota is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld. Het betreft met name de ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke ordening van het gebied door middel van verdere uitgangspunten.

### **Aanpak/uitvoering**

Indien uw college kan instemmen met deze intentieovereenkomst wordt met de eigenaren tevens initiatiefnemers, een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Op basis hiervan werken de initiatiefnemers het plan verder uit. De Nota van Uitgangspunten wordt voor vaststelling aangeboden aan uw college.

Indien beide partijen kunnen instemmen met de uitgangspunten kunnen definitieve afspraken voor de herontwikkeling worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt tzt uitgewerkt en voorgelegd aan uw college. Na de besluitvorming over de anterieure overeenkomst kan initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning doen voor het afwijken van het bestemmingsplan en voor de verbouw van het pand. Bij deze Wabo-procedure gelden de reguliere regels voor bezwaar en beroep conform de Awb.

## Volmachtverlening

De Burgemeester van Deventer;

Gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Deventer van 27 november 2018 over het aangaan van een intentieovereenkomst Diepenveenseweg 169 tussen eigenaar Bouwbedrijf Van Pijkeren B.V. en de gemeente Deventer ten behoeve van planontwikkeling op de locatie Diepenveenseweg 169 te Deventer ten behoeve van woningbouw.

Gelet op artikel 171 lid 2 Gemeentewet;

**B E S L U I T:**

Volmacht te verlenen aan wethouder weth. Grijsen om ten behoeve van het namens de gemeente Deventer ondertekenen van de in de aanhef genoemde overeenkomst.

De Burgemeester van Deventer,



R.C. König

Deventer, 27 november 2018

# INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

Bouwbedrijf Van Pijkeren B.V.



en

Gemeente Deventer



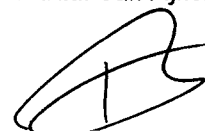
inzake

het woningbouwplan aan de  
DIEPENVEENSEWEG 169, te Deventer

1

Paraaf gemeente:

Paraaf Van Pijkeren:

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'V.P.' or similar, written in a cursive style.

## Ondergetekenden

De gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer R. König, waarnemend burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van ....., hierna te noemen: 'de gemeente',

en

De besloten vennootschap Bouwbedrijf Van Pijkeren B.V. kantoorhoudende en gevestigd te Dalfsen aan de Hessenweg 10 aldaar, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Buitenhuis in zijn hoedanigheid van directeur, hierna te noemen: 'Van Pijkeren'

de gemeente en Van Pijkeren worden in deze overeenkomst afzonderlijk ook aangeduid als 'partij' en gezamenlijk als 'partijen',

## Overwegingen

- a. Van Pijkeren heeft het voormalige kantoorgebouw aan de Diepenveenseweg 169 gekocht met de bedoeling om het -voor eigen rekening en risico- te verbouwen tot appartementen bestemd voor de verhuur. Deze wijziging van bestemming (*transformatie*) is nu niet mogelijk omdat het bestemmingsplan dit niet toestaat;
- b. Om de verandering van kantoor- naar woongebouw van de grond te krijgen is een afwijking van het bestemmingsplan en medewerking van de gemeente noodzakelijk. Van Pijkeren heeft om die reden contact opgenomen en de gemeente verzocht samen met hem de haalbaarheid van zijn bouwplan te onderzoeken en vast te stellen of een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk is;
- c. De gemeente is onder de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden bereid te onderzoeken in hoeverre Van Pijkeren's plan kans van slagen heeft. Bij het beoordelen van de haalbaarheid zal onder meer aandacht worden besteed aan stedenbouwkundige aspecten en het type woningen, grootte en duurzaamheid. Ook zaken als de toegankelijkheid (ontsluiting) en welke impact een woongebouw op deze locatie heeft op de directe omgeving, zijn belangrijke punten van onderzoek;
- d. Van Pijkeren voert de onderzoeken uit en stelt plannen op die door de gemeente zullen worden getoetst op haalbaarheid. De uitgangspunten en voorwaarden waaraan Van Pijkeren's plan volgens de gemeente minimaal moet voldoen worden vastgelegd in een door de gemeente vast te stellen Nota van Uitgangspunten;
- e. Als beide partijen na het sluiten van deze Intentieovereenkomst van mening zijn dat het woningbouwplan kans van slagen heeft dan treden zij in onderhandeling met als doel het sluiten van een anterieure overeenkomst waarin onder meer de vergoeding van de gemeentelijke kosten (kostenverhaal) zal zijn geregeld.



**Partijen zijn het volgende overeengekomen:**

#### **Artikel 1 Doel van de overeenkomst**

Het doel van deze overeenkomst is om de haalbaarheid van de plannen van Van Pijkeren te verkennen en tussen partijen vast te leggen dat, en op welke wijze, zij wensen te komen tot de ontwikkeling van het exploitatiegebied. Uitgangspunt is dat de exploitatie en de planrealisatie door en voor rekening en risico van Van Pijkeren tot stand komt.

Partijen streven er naar met elkaar een anterieure overeenkomst aan te gaan en daarmee de vaststelling van een exploitatieplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te voorkomen. De anterieure overeenkomst zal gesloten kunnen worden nadat de door Van Pijkeren opgestelde plannen en onderzoeken (art. 6.1), door de gemeente zijn beoordeeld en goedgekeurd.

#### **Artikel 2 Planvorming**

Partijen zullen in het kader van deze overeenkomst allereerst overeenstemming trachten te bereiken over:

- a) de Nota van Uitgangspunten met componenten zoals beschreven in artikel 5.1.  
Vervolgens zullen partijen overeenstemming trachten te bereiken over:
- b) de uitgewerkte plannen van Van Pijkeren zoals omschreven in artikel 6;  
Ten slotte zullen partijen overeenstemming trachten te bereiken over:
- c) een anterieure overeenkomst, waarin de onder a. en b. vermelde stukken als uitgangspunten worden meegenomen en nader uitgewerkt.

#### **Artikel 3 Overlegstructuur**

Partijen treden op regelmatige basis met elkaar in overleg over de voortgang van de plannen.

#### **Artikel 4 Kostenverhaal gemeente**

4.1 Van Pijkeren garandeert de economische uitvoerbaarheid van zijn plannen. Dat houdt in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor zijn rekening komen, maar ook alle door de gemeente te maken kosten in het kader van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van de grondexploitatie overeenkomstig het bepaalde in afdeling 6.4 van de Wro (kostenverhaal).

Dit betreft onder andere de kosten voor een ruimtelijke procedure, de contractvorming en de eventuele werkzaamheden aan de openbare ruimte en planschade. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om alle in het kader van deze ontwikkeling te maken kosten vooraf, en zo compleet mogelijk, inzichtelijk te maken.



- 4.2 De Gemeente maakt in deze intentiefase in het kader van de voorgenomen ontwikkeling kosten. Deze kosten zijn hieronder inzichtelijk gemaakt en begroot op in totaal € 16.330,-

Opstellen Nota van Uitgangspunten

Werkzaamheden:

- Werksessies t.b.v. het vaststellen van de eisen en voorwaarden die de gemeente op deze specifieke locatie stelt aan een goed woon- en leefklimaat (o.a. voorbereiding, werksessies en het opstellen van het toetsingskader waarbij onder meer de volgende onderwerpen aan de orde worden gesteld: welstand, stedenbouwkundige uitgangspunten, (landschaps-) architectuur, duurzaamheid, groen, wonen, juridisch kader, bouwkundige uitgangspunten, bouwprogramma, verkeer en openbare ruimte, 40 uur) € 4.600,00
- Procesbegeleiding door projectleider (30 uur) € 3.680,00
- Advisering en beoordeling milieuonderzoeken (10 uur) € 1.150,00
- Algemeen juridische advisering + intentieovk (20 uur) € 2.300,00
- Opstellen anterieure overeenkomst (40 uur) € 4.600,00

Geraamde kosten intentiefase oktober 2018 € 16.330,00

Optioneel: (gezamenlijke) ontwerpessie (10 uur) € 1.150,00

- 4.3 Op basis van de berekening uit lid 2 worden de kosten verhaald. De gemeente stuurt Van Pijkeren daartoe een factuur die door hem binnen één maand na dagtekening van de factuur zal worden betaald.
- 4.4 Van Pijkeren dient rekening te houden met variërende bedragen afhankelijk van tijd, complexiteit, en omvang van het plan. De gemeente zal de werkelijke kosten gespecificeerd aan Van Pijkeren in rekening brengen. Partijen rekenen na afloop van de intentiefase op basis van daadwerkelijke gemaakte kosten met elkaar af.
- 4.5 De gemeente deelt kostenoverschrijdingen tijdig aan Van Pijkeren mee, waarna hij kan beslissen of hij het project verder doorzet. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen Van Pijkeren besluit dat het project geen doorgang vindt, is artikel 8 van toepassing. Na overeenstemming tussen partijen over de kostenoverschrijdingen zal de gemeente Van Pijkeren een factuur sturen voor de bijkomende kosten. Van Pijkeren zal deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.
- 4.6 Partijen spreken af dat Van Pijkeren 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 Van Pijkeren 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 dan de hier bedoelde aanbesteding, zal de gemeente het teveel betaalde aan Van Pijkeren restitueren.
- 4.7 Naast de kosten die in de intentiefase in rekening worden gebracht, zal de gemeente bij Van Pijkeren kosten in rekening brengen die betrekking hebben op de anterieure fase. Deze bedragen zullen derhalve in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan de kosten voor:





- De planologische procedure;
- Kosten voor procesbegeleiding;
- De juridische kosten uitsluitend ter ondersteuning van de voorgenomen (her)ontwikkeling;
- Inrichtingsplan openbare ruimte;
- Stedenbouwkundig plan (eventueel);
- Beeldkwaliteitsplan (eventueel);
- Planschade;
- Kosten van bovenwijkse voorzieningen (eventueel);
- Civieltechnische kosten;
- Leges voor vergunningen.

## **Artikel 5      Verplichtingen gemeente**

- 5.1 De gemeente stelt in overleg met Van Pijkeren en op basis van de (globale) plannen van Van Pijkeren tijdig, een Nota van Uitgangspunten op en legt deze ter vaststelling voor aan het college van Burgemeester en Wethouders.

De Nota van Uitgangspunten bevat in ieder geval de volgende elementen:

- Actuele beleidskaders van de gemeente;
  - Uitgangspunten woningbouwprogrammering;
  - Aansluiting op omliggende terreinen en ontwikkelingen;
  - De stedenbouwkundige uitgangspunten;
  - Economische uitvoerbaarheid van de plannen;
  - Het Plan van Eisen openbare ruimte en de ontsluiting;
  - Duurzaamheidsambities;
  - Overige locatie-eisen.
- 5.2 De gemeente stelt een anterieure overeenkomst op nadat de Nota van Uitgangspunten is vastgesteld door Burgemeester en Wethouders en Van Pijkeren de haalbaarheid van zijn plannen heeft aangetoond. De tussen partijen overeengekomen plannen dienen als uitgangspunt voor de totstandkoming van de anterieure overeenkomst.
- 5.3 De gemeente houdt bij nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.

## **Artikel 6      Verplichtingen Van Pijkeren**

- 6.1 Van Pijkeren draagt ervoor zorg dat in overleg met de gemeente noodzakelijke plannen worden opgesteld en onderzoeken worden uitgevoerd. Deze plannen en onderzoeken worden ter toetsing aan de (vastgestelde) Nota van Uitgangspunten voorgelegd aan de gemeente en heeft in elk geval betrekking op:



- *(ontwerp) Inrichtingsplan openbare ruimte;*
- *(ontwerp) Stedenbouwkundig plan;*
- *(ontwerp) Beeldkwaliteitsplan;*
- *Bouwprogramma;*
- *Bodemonderzoek;*
- *Archeologisch onderzoek;*
- *Hydrologisch onderzoek;*
- *Milieuonderzoeken naar geluid, bodem, ecologie, externe veiligheid, etc.;*
- *Inzicht in de parkeeroplossing;*
- *Civieltechnische werkzaamheden in de openbare ruimte.*

6.2 De op te stellen plannen en onderzoeken dienen te voldoen aan de Nota van Uitgangspunten.

### **Artikel 7 Goedkeuring door de gemeente**

- 7.1 Partijen spannen zich in om, op basis van overleg binnen de overlegstructuur, te komen tot goedkeuring van in deze overeenkomst bedoelde plannen en de Nota van Uitgangspunten.
- 7.2 Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de plannen dan rust op hen beiden een inspanningsverplichting om binnen hun overlegstructuur en in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, die noodzakelijk zullen zijn om de goedkeuring als bedoeld in 7.1 alsnog te verkrijgen.
- 7.3 De plannen worden aan het college van Burgemeester en Wethouders ter accordering voorgelegd.

### **Artikel 8 Ontbinding van de overeenkomst (Go / No-Go)**

- 8.1 Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om, uiterlijk 26 weken na het tekenen van deze intentieovereenkomst, overeenstemming te bereiken over de bedoelde plannen, dan wel over de anterieure overeenkomst, kan elk der partijen de overeenkomst beëindigen. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen deze termijn te verlengen.
- 8.2 De in deze overeenkomst gemaakte afspraken gelden totdat tussen partijen de genoemde anterieure overeenkomst tot stand is gekomen. Ontbinding is echter mogelijk in de volgende gevallen:
- a. Indien Van Pijkeren niet kan instemmen met kostenoverschrijding van de in deze overeenkomst overeengekomen kosten zoals in artikel 4.2 is bepaald;
  - b. Indien uit de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de plannen van Van Pijkeren zou blijken dat de gemeente negatieve gevolgen van de grondexploitatie ondervindt en dat er plankosten voor rekening van de gemeente komen;
  - c. Indien de plannen niet voldoen aan de overeengekomen vastgestelde Nota van Uitgangspunten;



- d. In geval Van Pijkeren in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 8.3 Enkel in de gevallen in dit artikel bedoeld, heeft de betreffende partij het recht om bij aangetekend schrijven de overeenkomst met de andere partij met onmiddellijke ingang te ontbinden.
- 8.4 Aan een ontbinding op grond van bovenstaande kan Van Pijkeren geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten, zoals omschreven in artikel 4.6.

### **Artikel 9 Looptijd van de overeenkomst**

- 9.1 Deze overeenkomst treedt in werking per datum van ondertekening.
- 9.2. Indien Partijen er ondanks overleg niet in slagen om, uiterlijk 26 weken na het tekenen van deze intentieovereenkomst, tot overeenstemming te komen over de bedoelde plannen dan wel over de anterieure overeenkomst, kan elk der partijen de overeenkomst beëindigen. Deze overeenkomst eindigt zodra Partijen een anterieure overeenkomst hebben gesloten of wanneer op grond van artikel 8 van deze overeenkomst door (één van) partijen besloten wordt dat de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

### **Artikel 10 Bijlage**

Van deze overeenkomst maakt de volgende bijlage onverbreekelijk deel uit:

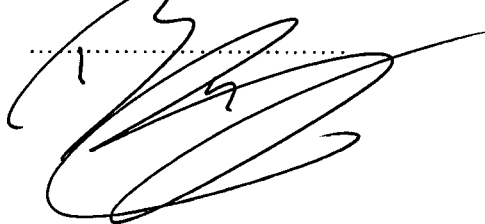
- kaart van het exploitatiegebied

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op ..... 2018

Gemeente Deventer  
de heer R. Konig, burgemeester

.....

Bouwbedrijf Van Pijkeren B.V.  
de heer B. Buitenhuis, directeur

.....  


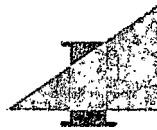


# INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

Bouwbedrijf Van Pijkeren B.V.

BOUWBEDRIJF  
VAN PIJKEREN



en

Gemeente Deventer



inzake

het woningbouwplan aan de  
DIEPENVEENSEWEG 169, te Deventer

1

Paraaf gemeente:

Paraaf Van Pijkeren:



## Ondergetekenden

De gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer R. König, waarnemend burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van ....., hierna te noemen: 'de gemeente',

en

De besloten vennootschap Bouwbedrijf Van Pijkeren B.V. kantoorhoudende en gevestigd te Dalfsen aan de Hessenweg 10 aldaar, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Buitenhuis in zijn hoedanigheid van directeur, hierna te noemen: 'Van Pijkeren'

de gemeente en Van Pijkeren worden in deze overeenkomst afzonderlijk ook aangeduid als 'partij' en gezamenlijk als 'partijen',

## Overwegingen

- a. Van Pijkeren heeft het voormalige kantoorgebouw aan de Diepenveenseweg 169 gekocht met de bedoeling om het -voor eigen rekening en risico- te verbouwen tot appartementen bestemd voor de verhuur. Deze wijziging van bestemming (*transformatie*) is nu niet mogelijk omdat het bestemmingsplan dit niet toestaat;
- b. Om de verandering van kantoor- naar woongebouw van de grond te krijgen is een afwijking van het bestemmingsplan en medewerking van de gemeente noodzakelijk. Van Pijkeren heeft om die reden contact opgenomen en de gemeente verzocht samen met hem de haalbaarheid van zijn bouwplan te onderzoeken en vast te stellen of een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk is;
- c. De gemeente is onder de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden bereid te onderzoeken in hoeverre Van Pijkeren's plan kans van slagen heeft. Bij het beoordelen van de haalbaarheid zal onder meer aandacht worden besteed aan stedenbouwkundige aspecten en het type woningen, grootte en duurzaamheid. Ook zaken als de toegankelijkheid (ontsluiting) en welke impact een woongebouw op deze locatie heeft op de directe omgeving, zijn belangrijke punten van onderzoek;
- d. Van Pijkeren voert de onderzoeken uit en stelt plannen op die door de gemeente zullen worden getoetst op haalbaarheid. De uitgangspunten en voorwaarden waaraan Van Pijkeren's plan volgens de gemeente minimaal moet voldoen worden vastgelegd in een door de gemeente vast te stellen Nota van Uitgangspunten;
- e. Als beide partijen na het sluiten van deze Intentieovereenkomst van mening zijn dat het woningbouwplan kans van slagen heeft dan treden zij in onderhandeling met als doel het sluiten van een anterieure overeenkomst waarin onder meer de vergoeding van de gemeentelijke kosten (kostenverhaal) zal zijn geregeld.



**Partijen zijn het volgende overeengekomen:**

#### **Artikel 1 Doel van de overeenkomst**

Het doel van deze overeenkomst is om de haalbaarheid van de plannen van Van Pijkeren te verkennen en tussen partijen vast te leggen dat, en op welke wijze, zij wensen te komen tot de ontwikkeling van het exploitatiegebied. Uitgangspunt is dat de exploitatie en de planrealisatie door en voor rekening en risico van Van Pijkeren tot stand komt.

Partijen streven er naar met elkaar een anterieure overeenkomst aan te gaan en daarmee de vaststelling van een exploitatieplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te voorkomen. De anterieure overeenkomst zal gesloten kunnen worden nadat de door Van Pijkeren opgestelde plannen en onderzoeken (art. 6.1), door de gemeente zijn beoordeeld en goedgekeurd.

#### **Artikel 2 Planvorming**

Partijen zullen in het kader van deze overeenkomst allereerst overeenstemming trachten te bereiken over:

- a) de Nota van Uitgangspunten met componenten zoals beschreven in artikel 5.1.  
Vervolgens zullen partijen overeenstemming trachten te bereiken over:
- b) de uitgewerkte plannen van Van Pijkeren zoals omschreven in artikel 6;  
Ten slotte zullen partijen overeenstemming trachten te bereiken over:
- c) een anterieure overeenkomst, waarin de onder a. en b. vermelde stukken als uitgangspunten worden meegenomen en nader uitgewerkt.

#### **Artikel 3 Overlegstructuur**

Partijen treden op regelmatige basis met elkaar in overleg over de voortgang van de plannen.

#### **Artikel 4 Kostenverhaal gemeente**

- 4.1 Van Pijkeren garandeert de economische uitvoerbaarheid van zijn plannen. Dat houdt in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor zijn rekening komen, maar ook alle door de gemeente te maken kosten in het kader van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van de grondexploitatie overeenkomstig het bepaalde in afdeling 6.4 van de Wro (kostenverhaal).  
Dit betreft onder andere de kosten voor een ruimtelijke procedure, de contractvorming en de eventuele werkzaamheden aan de openbare ruimte en planschade. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om alle in het kader van deze ontwikkeling te maken kosten vooraf, en zo compleet mogelijk, inzichtelijk te maken.



- 4.2 De Gemeente maakt in deze intentiefase in het kader van de voorgenomen ontwikkeling kosten. Deze kosten zijn hieronder inzichtelijk gemaakt en begroot op in totaal € 16.330,-

Opstellen Nota van Uitgangspunten

Werkzaamheden:

- Werksessies t.b.v. het vaststellen van de eisen en voorwaarden die de gemeente op deze specifieke locatie stelt aan een goed woon- en leefklimaat (o.a. voorbereiding, werksessies en het opstellen van het toetsingskader waarbij onder meer de volgende onderwerpen aan de orde worden gesteld: welstand, stedenbouwkundige uitgangspunten, (landschaps-) architectuur, duurzaamheid, groen, wonen, juridisch kader, bouwkundige uitgangspunten, bouwprogramma, verkeer en openbare ruimte, 40 uur) € 4.600,00
- Procesbegeleiding door projectleider (30 uur) € 3.680,00
- Advisering en beoordeling milieuonderzoeken (10 uur) € 1.150,00
- Algemeen juridische advisering + intentieovk (20 uur) € 2.300,00
- Opstellen anterieure overeenkomst (40 uur) € 4.600,00

-----+  
*Geraamde kosten intentiefase oktober 2018* € 16.330,00

Optioneel: (gezamenlijke) ontwerpessie (10 uur) € 1.150,00

- 4.3 Op basis van de berekening uit lid 2 worden de kosten verhaald. De gemeente stuurt Van Pijkeren daartoe een factuur die door hem binnen één maand na dagtekening van de factuur zal worden betaald.
- 4.4 Van Pijkeren dient rekening te houden met variërende bedragen afhankelijk van tijd, complexiteit, en omvang van het plan. De gemeente zal de werkelijke kosten gespecificeerd aan Van Pijkeren in rekening brengen. Partijen rekenen na afloop van de intentiefase op basis van daadwerkelijke gemaakte kosten met elkaar af.
- 4.5 De gemeente deelt kostenoverschrijdingen tijdig aan Van Pijkeren mee, waarna hij kan beslissen of hij het project verder doorzet. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen Van Pijkeren besluit dat het project geen doorgang vindt, is artikel 8 van toepassing. Na overeenstemming tussen partijen over de kostenoverschrijdingen zal de gemeente Van Pijkeren een factuur sturen voor de bijkomende kosten. Van Pijkeren zal deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.
- 4.6 Partijen spreken af dat Van Pijkeren 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 Van Pijkeren 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 dan de hier bedoelde aanbesteding, zal de gemeente het teveel betaalde aan Van Pijkeren restitueren.
- 4.7 Naast de kosten die in de intentiefase in rekening worden gebracht, zal de gemeente bij Van Pijkeren kosten in rekening brengen die betrekking hebben op de anterieure fase. Deze bedragen zullen derhalve in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan de kosten voor:



- De planologische procedure;
- Kosten voor procesbegeleiding;
- De juridische kosten uitsluitend ter ondersteuning van de voorgenomen (her)ontwikkeling;
- Inrichtingsplan openbare ruimte;
- Stedenbouwkundig plan (eventueel);
- Beeldkwaliteitsplan (eventueel);
- Planschade;
- Kosten van bovenwijkse voorzieningen (eventueel);
- Civieltechnische kosten;
- Leges voor vergunningen.

## **Artikel 5      Verplichtingen gemeente**

- 5.1 De gemeente stelt in overleg met Van Pijkeren en op basis van de (globale) plannen van Van Pijkeren tijdig, een Nota van Uitgangspunten op en legt deze ter vaststelling voor aan het college van Burgemeester en Wethouders.

De Nota van Uitgangspunten bevat in ieder geval de volgende elementen:

- Actuele beleidskaders van de gemeente;
  - Uitgangspunten woningbouwprogrammering;
  - Aansluiting op omliggende terreinen en ontwikkelingen;
  - De stedenbouwkundige uitgangspunten;
  - Economische uitvoerbaarheid van de plannen;
  - Het Plan van Eisen openbare ruimte en de ontsluiting;
  - Duurzaamheidsambities;
  - Overige locatie-eisen.
- 5.2 De gemeente stelt een anterieure overeenkomst op nadat de Nota van Uitgangspunten is vastgesteld door Burgemeester en Wethouders en Van Pijkeren de haalbaarheid van zijn plannen heeft aangetoond. De tussen partijen overeengekomen plannen dienen als uitgangspunt voor de totstandkoming van de anterieure overeenkomst.
- 5.3 De gemeente houdt bij nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.

## **Artikel 6      Verplichtingen Van Pijkeren**

- 6.1 Van Pijkeren draagt ervoor zorg dat in overleg met de gemeente noodzakelijke plannen worden opgesteld en onderzoeken worden uitgevoerd. Deze plannen en onderzoeken worden ter toetsing aan de (vastgestelde) Nota van Uitgangspunten voorgelegd aan de gemeente en heeft in elk geval betrekking op:





- *(ontwerp) Inrichtingsplan openbare ruimte;*
- *(ontwerp) Stedenbouwkundig plan;*
- *(ontwerp) Beeldkwaliteitsplan;*
- *Bouwprogramma;*
- *Bodemonderzoek;*
- *Archeologisch onderzoek;*
- *Hydrologisch onderzoek;*
- *Milieuonderzoeken naar geluid, bodem, ecologie, externe veiligheid, etc.;*
- *Inzicht in de parkeeroplossing;*
- *Civieltechnische werkzaamheden in de openbare ruimte.*

6.2 De op te stellen plannen en onderzoeken dienen te voldoen aan de Nota van Uitgangspunten.

### **Artikel 7 Goedkeuring door de gemeente**

- 7.1 Partijen spannen zich in om, op basis van overleg binnen de overlegstructuur, te komen tot goedkeuring van in deze overeenkomst bedoelde plannen en de Nota van Uitgangspunten.
- 7.2 Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de plannen dan rust op hen beiden een inspanningsverplichting om binnen hun overlegstructuur en in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, die noodzakelijk zullen zijn om de goedkeuring als bedoeld in 7.1 alsnog te verkrijgen.
- 7.3 De plannen worden aan het college van Burgemeester en Wethouders ter accordering voorgelegd.

### **Artikel 8 Ontbinding van de overeenkomst (Go / No-Go)**

- 8.1 Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om, uiterlijk 26 weken na het tekenen van deze intentieovereenkomst, overeenstemming te bereiken over de bedoelde plannen, dan wel over de anterieure overeenkomst, kan elk der partijen de overeenkomst beëindigen. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen deze termijn te verlengen.
- 8.2 De in deze overeenkomst gemaakte afspraken gelden totdat tussen partijen de genoemde anterieure overeenkomst tot stand is gekomen. Ontbinding is echter mogelijk in de volgende gevallen:
- a. Indien Van Pijkeren niet kan instemmen met kostenoverschrijding van de in deze overeenkomst overeengekomen kosten zoals in artikel 4.2 is bepaald;
  - b. Indien uit de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de plannen van Van Pijkeren zou blijken dat de gemeente negatieve gevolgen van de grondexploitatie ondervindt en dat er plankosten voor rekening van de gemeente komen;
  - c. Indien de plannen niet voldoen aan de overeengekomen vastgestelde Nota van Uitgangspunten;



- d. In geval Van Pijkeren in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 8.3 Enkel in de gevallen in dit artikel bedoeld, heeft de betreffende partij het recht om bij aangetekend schrijven de overeenkomst met de andere partij met onmiddellijke ingang te ontbinden.
- 8.4 Aan een ontbinding op grond van bovenstaande kan Van Pijkeren geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten, zoals omschreven in artikel 4.6.

### **Artikel 9 Looptijd van de overeenkomst**

- 9.1 Deze overeenkomst treedt in werking per datum van ondertekening.
- 9.2. Indien Partijen er ondanks overleg niet in slagen om, uiterlijk 26 weken na het tekenen van deze intentieovereenkomst, tot overeenstemming te komen over de bedoelde plannen dan wel over de anterieure overeenkomst, kan elk der partijen de overeenkomst beëindigen. Deze overeenkomst eindigt zodra Partijen een anterieure overeenkomst hebben gesloten of wanneer op grond van artikel 8 van deze overeenkomst door (één van) partijen besloten wordt dat de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

### **Artikel 10 Bijlage**

Van deze overeenkomst maakt de volgende bijlage onverbreekelijk deel uit:

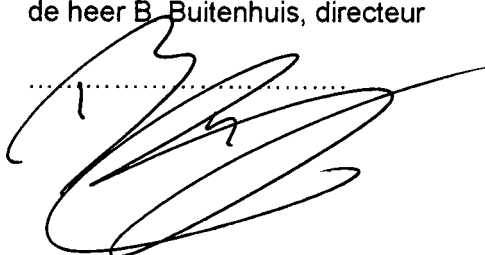
- kaart van het exploitatiegebied

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op ..... 2018

Gemeente Deventer  
de heer R. Konig, burgemeester

.....

Bouwbedrijf Van Pijkeren B.V.  
de heer B. Buitenhuis, directeur

.....  




## 5. Ruimtelijke en milieukundige onderzoeken

In een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning dient aangegeven te worden of er vanuit ruimtelijke en/of milieuaspecten belemmeringen zijn voor de planontwikkeling. In dit hoofdstuk heeft een toets op een aantal relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten plaatsgevonden.

### 5.1 Archeologie

#### Beleidskader

In de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijziging van de Monumentenwet 1988) stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

#### Analyse

Binnen onderliggend plangebied zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie - 3 en Waarde – Archeologie – 4 van toepassing.

Voor gronden die als zodanig bestemd zijn dient de aanvrager van een Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a) met een oppervlakte groter dan 200 vierkante meter;
- b) waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c) die worden gebouwd op en/of in de gronden met een archeologische dubbelbestemming, verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld.

Onderliggend initiatief betreft de transformatie van een bestaand pand. Ten behoeve van dit initiatief worden geen graafwerkzaamheden uitgevoerd. Derhalve worden potentiële archeologische waarden niet geschaad en hoeft geen archeologische onderzoek plaats te vinden.

#### Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderliggend plan.

### 5.2 Flora en fauna

#### Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot

negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

#### **Analyse**

De voorgenomen ingreep is getoetst aan de Wet natuurbescherming. Het onderzoek, in de vorm van een quickscan, voorziet in een toetsing van het plan op soorten- en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek, die als bijlage 3 van deze onderbouwing zijn opgenomen, zijn als volgt.

#### Beoordeling gebiedsbescherming

De ontwikkelingen voortvloeiend uit de bestemmingswijziging leiden niet tot tijdelijke of permanente effecten op doelstellingen of kernkwaliteiten van beschermde natuurgebieden (Natura2000 en Natuurnetwerk Nederland).

#### Beoordeling soortenbescherming

De interne verbouwing en functieverandering van het pand leiden niet tot overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten. Werkzaamheden aan de buitenschil van het gebouw kunnen in bepaalde gevallen tot negatieve effecten op zomer- en paarverblijven van vleermuizen leiden. In dat geval is nader onderzoek nodig, in de huidige situatie niet.

De perceelgrenzen langs het park en bosplantsoen zijn mogelijk onderdeel van de vleermuizenvliegroutes. De structuur zelf blijft intact. Wel dient lichtverstoring zowel tijdens de uitvoeringsfase als gebruiksfase voorkomen te worden.

Ten aanzien van broedvogels en overige soorten zijn geen negatieve effecten te verwachten. Wel dient in zijn algemeenheid rekening te worden gehouden met de zorgplicht.

#### **Conclusie**

Onderliggend project leidt niet tot negatieve effecten op soorten of gebieden. Wel dient tijdens en na de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de aanbevelingen die zijn benoemd in de quickscan om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen.

### **5.3 Water**

#### **Beleidskader**

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

#### **Analyse**

Op 18 juli 2018 is een digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze digitale toets concludeert het Waterschap dat met het plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. De samenvatting van de watertoets is opgenomen als bijlage 4.

#### **Conclusies**

Het aspect water heeft geen beperkende invloed op het project.

## **5.4 Bodem**

### **Beleidskader**

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

### **Analyse**

Een bodemonderzoek is bij een functiewijziging niet noodzakelijk wanneer er geen verstoring van de bodem plaats vindt. Het initiatief voorziet in een interne wijziging waarbij de bodem niet wordt verstoord. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

### **Conclusies**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderliggend project.

## **5.5 Geluid**

### **Beleidskader**

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

### **Analyse**

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van luchtverkeer, industrielawaai en/of spoorweglawaai. Wel binnen de invloed van wegverkeerslawaai. Dat betekent dat onderzoek naar de effecten daarvan moet worden uitgevoerd.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer woningen c.q. geluidgevoelig objecten worden geprojecteerd binnen een door deze wet aangewezen geluidzone van een weg. In het kader van onderliggend project is daarom een akoestisch onderzoek ingesteld naar de optredende geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de gevels van de nieuw te bouwen geluidgevoelige objecten gelegen binnen een tot woongebouw om te bouwen kantoor aan de Diepenveenseweg 169 te Deventer. Het onderzoek is noodzakelijk omdat de geprojecteerde bouwlocatie is gelegen binnen de geluidzone van de Ceintuurbaan, de Diepenveenseweg, de Ludgerstraat en de Laan van Borgele. De onderzoeksresultaten zijn in de vorm van een rapportage als bijlage 5 opgenomen.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de door de gemeente aangeleverde verkeersgegevens van de betreffende wegen. De berekeningen van de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer zijn verricht met een door DGMR ontwikkeld computerprogramma Geomilieu (V4.30). Deze is gebaseerd op het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, standaardrekenmethode II.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat er een overschrijding van de voorkeurswaarde van de gevelbelasting. Omdat er sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde, dienen er geluid beperkende maatregelen te worden onderzocht. Daarbij wordt gekeken naar bron-maatregelen en overdrachtsmaatregelen. Omdat het slechts gaat over een relatief beperkt aantal geluidsgevoelige bestemmingen waar sprake is van een overschrijding, kunnen om financiële en stedenbouwkundige redenen geen bron- of overdrachtsmaatregelen worden getroffen. Voorgesteld wordt derhalve om bij de gemeente Deventer voor de betreffende geluidsgevoelige bestemmingen, indien mogelijk, een hogere grenswaarde aan te vragen.

### **Conclusie**

De te verwachten geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer op de gevels van de binnen het plangebied geprojecteerde geluidsgevoelige ruimten bedraagt als gevolg van het verkeerslawaaï afkomstig van de Ceintuurbaan circa 54 dB of minder (inclusief aftrek artikel 110-g Wgh). Voor de Laan van Borgele bedraagt deze circa 50 dB. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor deze beide zoneplichtige wegen wordt overschreden. Deze wegen vormen volgens de Wet geluidhinder derhalve een belemmering voor de realisatie van het bouwplan. De geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer over de Diepenveenseweg en de Ludgerstraat voldoen aan de hieraan gestelde grenswaarde. De geluidsbelastingen ten gevolge van deze 30 km-wegen voldoet eveneens.

Indien maatregelen gericht op reductie van de geluidbelasting middels bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen als onvoldoende doeltreffend worden beschouwd of dat deze overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten, wordt voorgesteld om voor de geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen met een te hoge geluidsbelasting, een verzoek aan de gemeente Deventer te richten om een hogere waarde vast te stellen. Het college van Burgemeester en wethouders is bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Op basis van de plannen dient in overleg getreden te worden met de gemeente om te komen tot een besluit Hogere Grenswaarde.

## **5.6 Externe veiligheid**

### **Beleidskader**

Het vervoer van gevaarlijke stoffen kent verschillende modaliteiten: vervoer over de weg, het spoor, over het water (zee- en binnenwater) en door buisleidingen. In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt [1]) is het beleid beschreven voor de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Het beleid voor buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) [2]. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi [3]) is het beleid beschreven voor inrichtingen die activiteiten verrichten met gevaarlijke stoffen.

Voor het plaatsgebonden risico ten opzichte van kwetsbare objecten is een grenswaarde opgesteld. Met betrekking tot beperkt kwetsbare objecten is het plaatsgebonden risico een richtwaarde.

Voor het groepsrisico is geen harde norm vastgelegd, maar is ervoor gekozen om een oriëntatiewaarde te hanteren. Een overschrijding van de oriëntatiewaarde of een toename van het groepsrisico dient door het bevoegd gezag te worden verantwoord.

Langs transportroutes behorend tot het Basisnet kan bovendien sprake zijn van een plasbrandaandachtsgebied. Dit is een zone aan weerszijden van de route waar bij het realiseren van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten rekening dient te worden gehouden met de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen

#### **Analyse**

De risicobronnen in de omgeving van de Diepenveenseweg 169 te Deventer zijn geïnventariseerd door het ter zake gespecialiseerde onderzoeksbureau Aviv en vertaald in een rapportage, opgenomen als bijlage 6. Daaruit kan de volgende conclusie worden getrokken.

De locatie ligt in het invloedsgebied van de spoorlijn Deventer-Almelo en emplacement Deventer, overige risicobronnen kunnen buiten beschouwing worden gelaten. Voor beide risicobronnen geldt dat de voorgenomen ontwikkeling geen wijziging van het groepsrisico tot gevolg heeft. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is niet nodig. Wel dient in de toelichting bij het besluit in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

#### **Conclusie**

Vanuit het milieuaspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit project. Wel dient het bevoegd gezag (de gemeente) in de toelichting bij het besluit in te gaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

## **5.7 Bedrijven en milieuzonering**

### **Beleidskader**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

### **Analyse**

In het kader van het project zijn omliggende functies geanalyseerd. Het te transformeren kantoorpand ligt naast een kantoorpand (kantoorfunctie). De afstand tussen het kantoorpand en het nieuwe appartementengebouw bedraagt bijna 20 meter. Dat is ruim voldoende om vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen hinder te ondervinden.

### **Conclusie**

Vanuit het milieuaspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen om het project te realiseren. Wel moet voor de nieuwe winkels/commerciële ruimten per geval beoordeeld worden of een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer nodig is.

## 5.8 Asbest

### Beleidskader

In het Bouwbesluit is bepaald dat het verboden is om zonder of in afwijking van een sloopmelding te slopen indien daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10m<sup>3</sup> zal bedragen. Van de melding maakt een asbestinventarisatierapport deel uit. De inventarisatieplicht geldt niet voor gebouwen die na 1994 zijn gebouwd.

### Analyse

Het gebouw is van vóór 1994 en dus asbestverdacht. Daarom is een asbestinventarisatie voor het gebouw uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 7 opgenomen. De inventarisatie en rapportage zijn opgesteld volgens het geldende werkveldspecifiek certificatieschema voor het procescertificaat asbestinventarisatie zoals opgenomen in bijlage XIIIa behorende tot de Arbeidsomstandighedenregeling artikel 4.27.

In het kader van het asbestonderzoek konden niet alle ruimten in het pand betreden worden. Deze ruimten zijn derhalve niet onderzocht.

Op basis van de onderzoeksresultaten van de geïnventariseerde ruimte is er geen noodzaak betreft urgente asbestverwijderingen.

### Conclusie

De geïnventariseerde delen van het pand geven geen aanleiding voor nader asbestonderzoek. In het kader van de sloop/werkzaamheden om onderliggend project uit te voeren dient aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de niet-betreden ruimten.

## 5.9 Luchtkwaliteit

### Beleidskader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Milieubeheer in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wet Milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### Analyse

Het plan betreft de realisatie van 28 appartementen in een bestaand gebouw. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 (woningbouwlocatie) overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM<sub>10</sub>/PM<sub>2,5</sub>.



### **Conclusie**

Het plan voldoet met het boven gestelde aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het project.

## **5.10 Verkeer en parkeren**

### **Beleidskader**

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren. De parkeerbehoefte kan worden berekend op basis van de normstelling van de CROW.

### **Analyse**

De bestaande kantoorfunctie (met een oppervlak van ruim 2.500 vierkante meter BVO) wordt omgezet naar wooneenheden. Het is type woningen dat momenteel is geprojecteerd valt op basis van de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW onder de volgende categorie: Huur etage, midden/goedkoop, sterk stedelijk, schil centrum. Dat betekent dat per appartement een parkeernorm geldt van 0,7 tot 1,5. Redelijkerwijs kan voor onderliggend plan het midden van de norm worden gehanteerd (1,1), omdat er ook een aantal kleine appartementen aanwezig zullen zijn. Een en ander betekent bij een aantal van 28 appartementen een parkeeropgave van  $(28 \times 1,1 = 30,8)$  31 plekken.

In de toekomstige situatie zijn op eigen terrein 40 parkeerplaatsen voorzien (zie inrichtingsschets, bijlage 1). Dat betekent dat wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Parkeren voor fietsers wordt opgelost door het behoud van het bestaande fietsenhok en de mogelijkheid om in de kelder fietsen te stallen.

### **Conclusie**

Het aspect parkeren wordt binnen het plangebied op eigen terrein opgelost. Daarbij is zelfs een overschot aan parkeerplaatsen als rekening wordt gehouden met de parkeernormen van het CROW.

## **5.11 Cultuurhistorische waarden**

### **Beleidskader**

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het doel hiervan is om cultuurhistorische belangen meer te laten meewegen in de ruimtelijke ordening.

### **Analyse**

Onderliggend plangebied maakt geen onderdeel uit van cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook kent het pand waar de transformatie plaats gaat vinden geen monumentale waarde.

### **Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie is geen beperkende factor voor onderliggend project.

## **5.12 Conclusie**

Ruimtelijke en milieutechnische aspecten vormen op voorhand geen beperking om het onderliggend plan te realiseren. Wel dient in het kader van het akoestisch aspect door het college een Besluit hogere grenswaarde te worden genomen. Daarnaast dient aanvullend asbestonderzoek plaats te vinden in ruimten waar dit nog niet heeft plaatsgevonden.