

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Oerdijk 48-52 anterieure ovk

**1- Notagegevens**

Notanummer 2020-000322  
Datum 17-03-2020  
Programma:  
05 Ruimtelijke ontwikkeling  
Portefeuillehouder Weth. Grijsen

**2- Bestuursorgaan**

B & W 31-03-2020  
 Raad --  
 Burgemeester --

**College van B & W**

- Burgemeester - Weth. Grijsen  
- Weth. De Geest - Weth. Verhaar  
- Weth. Walder - Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	31-03-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	20-03-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	20-03-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	23-03-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-04-01

Bijlagen

Anterieure overeenkomst  
Volmacht wethouder  
Exploitatiegebied

B & W d.d.: 31-03-2020

Besloten wordt:

- Tot het aangaan van de anterieure overeenkomst;
- de burgemeester te verzoeken wethouder Grijsen volmacht te verlenen om de anterieure overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- de nota en het besluit openbaar te maken nadat de anterieure overeenkomst 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  
 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

## ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Het plangebied ligt in het centrum van Schalkhaar aan de zuidzijde van de Oerdijk. Het betreft een achtererf achter de lintbebouwing aan de Oerdijk. Het aanwezige bedrijf is door de uitbreiding van het dorp vanaf midden jaren '60 omsloten door woningen. Als gevolg hiervan heeft het (kleinschalige) plangebied een besloten karakter.

De Nota van Uitgangspunten (NvU) is vastgesteld begin september 2019. Deze NvU met daarin opgenomen het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen voor woningbouw op dit terrein. Het plangebied is inmiddels verkocht aan Evertsen Bouw Ontwikkeling B.V., die de ontwikkeling van het terrein naar wonen gaat oppakken.

Voor realisatie van de plannen van de initiatiefnemer is een wijziging van het bestemmingsplan vereist. De omzetting van bedrijfswoningen met nummer 48-50-52 naar de bestemming 'wonen' zal worden meegenomen in de bestemmingsplanprocedure. Hiertoe is door de eigenaren schriftelijke toestemming gegeven.

### Beoogd resultaat

Het faciliteren van de realisatie van twee vrijstaande woningen en twee 2-kappers (in totaal zes woningen) middels een bestemmingsplanprocedure. De woningbouw op deze plek voorziet in een maatschappelijke behoefte aan nieuwe woningen, en de nieuwe woonfunctie sluit goed aan bij de omliggende woningen.

### Kader

Bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'

Welstandsnota Deventer Welstandsnota Deventer

### Argumenten voor en tegen

Door de bedrijfsbeëindiging van V.O.F. Wiggers Transport ontstaat de kans om de historisch gegroeide bedrijfsbebouwing op het achterterrein van Oerdijk 48 in het centrum van Schalkhaar te vervangen door kleinschaliger (woon)bebouwing met tuinen. De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Door de realisatie van 6 grondgebonden (levensloopbestendige) woningen gaat de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van de gemeente Deventer.

Het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het bedrijfsterrein heeft een eenvoudige hoofdopzet. Overeenkomstig de ontsluiting voor het bedrijf is er op dezelfde plaats een doodlopende toegangsweg vanaf de Oerdijk gesitueerd die het achterliggende terrein ontsluit. De ontsluitingsweg is openbaar toegankelijk en komt, na realisatie en onder de voorwaarden zoals benoemd in de anterieure overeenkomst, in eigendom en beheer bij de gemeente. Aan deze weg zijn 6 woningen gepland: vanaf de Oerdijk bevinden zich ten zuiden van de bestaande woonbebouwing aan de Oerdijk twee 2-onder-1-kap woningen aan de weg en daar ten zuiden van twee vrijstaande woningen op wat grotere kavels. De laatste vormen een ruimtelijke beëindiging voor het nieuwe buurtje. De parkeerbehoefte wordt binnen de plangrenzen van de locatie opgelost. In de stedenbouwkundige verkenning is hier rekening mee gehouden.

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces een inrichtingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling dat voldoet aan het PvE Openbare Ruimte.

Bij de opzet van de verkaveling is rekening gehouden met diverse omgevingsfactoren zoals de oriëntatie van de woningen op de ontsluitingsweg, de bezonningssituatie, het bouwvolume en de benodigde afstand tot de bestaande omliggende bebouwing.

In het kader van duurzaamheid streeft Deventer naar een klimaatadaptieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. 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. Een klimaatadaptieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar gaat ook over het reduceren van hittestress en het voorkomen van droogte. Gemeente Deventer heeft hiervoor diverse instrumenten ter beschikking zoals de WOLK-kaart en de Hitte-kaart. Om de toekomstige bewoners te beschermen tegen de gezondheidsrisico's van hittestress en ook de levensloopbestendigheid te verbeteren is het wenselijk preventief maatregelen te nemen bij de ontwikkeling van het gebied. Een groene inrichting van de omgeving, gevels, daken, tuinen en openbare ruimte reduceert de gevolgen van hitte.

Door deze herontwikkeling neemt het aantal m<sup>2</sup> verharding af, dat maakt deze plek minder gevoelig voor hittestress. Een groenere inrichting met huizen met tuinen bevordert de beleving en leefbaarheid van de locatie en heeft een positief effect op de gezondheid.

Tevens worden conform de wettelijke eisen de woningen gasloos. De warmtevraag van de woningen wordt door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het streven om waar mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie.

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

Initiatiefnemers dragen zorg voor adequate communicatie richting omwonenden. In het begin van de haalbaarheidsfase zijn omwonenden en direct belanghebbenden geïnformeerd over de plannen, die positief zijn ontvangen. De bedrijfswoning Oerdijk 50-52 is eerder al verkocht. Deze eigenaar is in kennis gesteld van de locatie-ontwikkeling. Bij een eventueel vervolg van de herontwikkeling, heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure de gelegenheid om reacties op het plan te geven.

### **Financiële consequenties**

In de voorliggende anterieure overeenkomst is het kostenverhaal ten behoeve van de anterieure fase geregeld. Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Exploitatiegebied komen voor rekening en risico van de Exploitant. Daartoe zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. Het betreft met name de ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke ordening van het gebied en het doorlopen van de procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan. Verder is evt. planschade voor rekening van de Exploitant (vastgelegd in deze overeenkomst). De gemeente betaalt aan de Exploitant € 10,00 voor het overnemen van de openbare ruimte. De kosten voor het beheren van deze openbare ruimte (na de eigendomsoverdracht) komen voor rekening van de gemeente.

### **Aanpak/uitvoering**

De uitgangspunten en afspraken voor de herontwikkeling zijn uitgewerkt in deze anterieure overeenkomst en worden nu voorgelegd aan uw college. Tevens wordt spoedig het ontwerp-bestemmingsplan voor besluitvorming aan het college aangeboden en daarna zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

**Anterieure  
OVEREENKOMST**

tussen

Evertsen Bouw Ontwikkeling B.V.

en

de gemeente Deventer



inzake

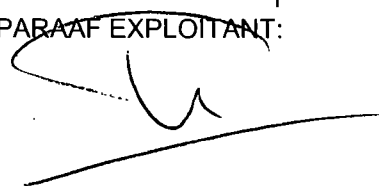
de planontwikkeling aan de Oerdijk 48 te Schalkhaar

Zaaknummer: 38006-2020

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

PARAAF EXPLOITANT:<sup>1</sup>



DE ONDERGETEKENDEN:

1. gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer drs. R.C. König, 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. de besloten vennootschap *Evertsen Bouw Ontwikkeling*, gevestigd te 8013 RV Zwolle, Baileystraat 16 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Oost Nederland onder nummer 72954159, in dezen vertegenwoordigd door haar bestuurder Evertsen Bouw Holding B.V. op hetzelfde adres gevestigd en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66241340, welke vennootschap in dezen wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder Beheermaatschappij Van Pijkeren B.V., gevestigd te 7732 BA Ommen, Marckerichter 19, ingeschreven het handelsregister onder nummer 51454661 en in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer M.H.J. van Pijkeren, hierna te noemen: "de Exploitant",

hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

OVERWEGENDE DAT:

- a. Exploitant voornemens is nieuwbouw te realiseren aan de achterzijde van het perceel aan de Oerdijk 48 te Schalkhaar, bestaande uit zes woningen te weten twee (2) twee-onder-een-kap woningen en twee (2) vrijstaande woningen;
- b. om deze ontwikkeling mogelijk te maken dienen de huidige bedrijfsgebouwen achter de woning gesloopt te worden;
- c. ten tijde van het ondertekenen van deze overeenkomst het bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen" dat is vastgesteld op 1 juni 2016, geldt voor de in exploitatie te brengen percelen met onder andere de bestemming "Bedrijf" en dat daardoor het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan;
- e. de Gemeente in beginsel bereid is om onder voorwaarden haar medewerking te verlenen aan een planologische wijziging en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- f. Exploitant de gronden benodigd voor het realiseren van de nieuwbouw in eigendom heeft en de bedrijfswoningen aan de Oerdijk 48 en de Oerdijk 50-52 in eigendom zijn bij derden;
- g. de beoogde planologische wijziging tevens betrekking zal hebben op omzetting van de bedrijfswoningen aan de Oerdijk 48 en de Oerdijk 50-52 naar de bestemming "wonen". Hiertoe is door de eigenaren van de bedrijfswoningen nadrukkelijk toestemming verleend aan Exploitant welke schriftelijke toestemming als bijlage 1 en 2 bij deze overeenkomst is gevoegd;
- h. in deze anterieure overeenkomst Partijen nadere afspraken zullen maken over de betaling van de gemeentelijke apparaatskosten voor de voor de realisatie van het project benodigde bestemmingsplanwijziging en de kosten voor de omzetting van de bestemming van de bedrijfswoningen aan de Oerdijk 48 en de Oerdijk 50-52;
- i. 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

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

PARAAF EXPLOITANT:

2  


getoond om de kosten die de gemeente moet maken als gevolg van het in exploitatie nemen van de grond, te vergoeden;

- j. 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

- Beheergroep** De Beheergroep is een gemeentelijk ambtelijk adviesorgaan en toetst/bestudeert alle fysieke projecten die op enig moment aan het programma openbare ruimte worden overgedragen op beheerbaarheid.
- Bestemmingsplan:** het ingevolge artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening in procedure te brengen bestemmingsplan voor de realisatie van het Exploitatiegebied.
- Bouwplan:** Het definitieve ontwerp van de te realiseren bebouwing.
- Bouwrijp:** Het Exploitatiegebied is zodanig bewerkt dat het een hoogteligging heeft ten opzichte van de aansluitende openbare weg die het mogelijk maakt dat het bouwen en woonrijp maken eventueel met gesloten grondbalans kan plaatsvinden, e.e.a. rekening houdende met de in het plan voorziene accidentaties en de voorziene ontwikkeling.  
Het Exploitatiegebied is tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg;  
Op de grens van het Exploitatiegebied is op één plaats een aansluiting op het elektriciteit-, en waterleidingnet mogelijk;  
In het Exploitatiegebied bevinden zich tot een diepte van 1 meter beneden het oorspronkelijke maaiveld geen obstakels;  
Benodigde bebording, markering en eventueel bouwverlichting is geplaatst;  
Eventueel benodigde waterberging van hemelwater is aangelegd.
- Exploitatiegebied:** Het gebied dat met een rode omlijning aangeduide exploitatiegrens staat aangegeven op de door beide partijen voor akkoord gearafaerde tekening en die bevat de percelen kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie D, nummers 1538 en 4649 welke als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht.
- Inrichtingsplan:** Het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte inclusief een grondplan met betrekking tot aan- en afvoer van hoeveelheden grond en een overzicht van bijwoonmomenten in het kader van bouw- en/ of woonrijp maken en het proces van overdracht van beheer van openbare ruimte aan de gemeente.
- Levensloopbestendige woningen:** Deze woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Dit houdt in dat slaap- en badkamer op de begane grond gerealiseerd (kunnen) worden. Hiermee zijn de woningen geschikt voor uiteenlopende doelgroepen.

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

PARAAF EXPLOITANT:

3  


- Nota van uitgangspunten: Het overzicht van eisen en randvoorwaarden waaraan het project moet voldoen en dat als bijlage 4 bij deze overeenkomst is gevoegd.
- 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.
- 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.
- Project: De ontwikkeling en realisatie van de bebouwing en de aanleg van openbare ruimte inclusief de aansluiting van het Exploitatiegebied op de omliggende gronden.
- 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 bouwrijp maken, nutsvoorzieningen, inrichting van de openbare ruimte, [www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl) mogelijk aangevuld met specifieke eisen zoals opgenomen in de Nota van uitgangspunten.
- Stedenbouwkundig plan: Het plan waarbinnen de stedenbouwkundige inrichting van de openbare en te bebouwen ruimte in het Exploitatiegebied is uitgewerkt.
- Woonrijp: het Exploitatiegebied is ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan en 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 ontwikkeling en realisatie van het project in het Exploitatiegebied met inachtneming van de wederzijdse rechten en verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst en de van deze overeenkomst deel uitmakende bijlagen.

Daartoe heeft (en zal waar nog van toepassing) Exploitant voor eigen rekening en risico de benodigde plannen en onderzoeken vervaardigen waaronder bestemmingsplan, bouwplannen, inrichtingsplannen en benodigde onderzoeken (doen) vervaardigen, welke (zullen) voldoen aan het in deze overeenkomst bepaalde.

Exploitant verplicht zich tot het betalen de kosten, die door de Gemeente gemaakt moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken en partijen zullen gronden verkopen en in eigendom overdragen.

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

PARAAF EXPLOITANT:

4  


## 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, zoals opgenomen in bijlage 4;
- Het Programma van Eisen Openbare ruimte ([www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl))
- de als bijlage 4 bij deze overeenkomst opgenomen planning;

### Artikel 3: Overlegstructuur

- 3.1 Ten behoeve van het benodigde overleg over het bestemmingsplan, de bouw- en inrichtingsplannen, het kostenverhaal 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 maken ontwerpen en ten behoeve van de toetsing van de resultaten ervan aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in deze overeenkomst met bijbehorende bijlagen.
- 3.2 Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om binnen de beschreven overlegstructuur goedkeuring te verkrijgen respectievelijk te verlenen voor de plannen.

### Artikel 4: Planning

- 4.1 Partijen realiseren zich dat de planning sterk afhankelijk is van eventuele zienswijzen en bezwaar-/beroepsprocedures die moeten worden doorlopen. Als richtlijn voor de planning geldt het volgende: @  
Een nadere uitwerking van de planning is opgenomen in bijlage 5.
- 4.2 De planning legt op Partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisatie, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

### Artikel 5: Goedkeuring door de Gemeente

De resultaten van het overleg binnen de overlegstructuur, bedoeld in artikel 3, worden vastgelegd in een ambtelijk op te stellen voorstel voor de plannen en voorstellen als bedoeld in artikel 1. Bovenvermeld voorstel zal door de projectleider 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.

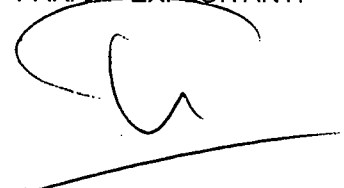
### Artikel 6: Verplichtingen Exploitant

- 6.1 Exploitant levert tijdig en om niet alsmede voor eigen rekening en risico de benodigde onderzoeken ten behoeve van de planologische procedure alsmede ten behoeve van de bouw- en inrichtingsplannen.

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

5  
PARAAF EXPLOITANT:





- 6.2 De Exploitant ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico een samenhangend stedenbouwkundig plan, een VO en DO bouwplannen voor de woningen en VO en een DO inrichtingsplan voor de openbare ruimte conform de Nota van uitgangspunten en het Programma van Eisen openbare ruimte en de overige afspraken uit deze overeenkomst voor de nieuwbouw van 6 woningen. Daarbij betreft hij alle voorzieningen in de openbare ruimte die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het project, zoals eventueel noodzakelijke verruiming van capaciteit in waterberging en –afvoer, of verkeerskundige voorzieningen. Exploitant betreft de netbeheerders en aanwezige of nieuw aan te leggen voorzieningen van de netbeheerders bij zijn plannen en de uitvoering daarvan.
- 6.3 De Exploitant dient deze plannen tijdig bij de projectleider van de Gemeente in, ter toetsing aan de afspraken uit deze overeenkomst.
- 6.4. Exploitant dient aanvragen voor een omgevingsvergunning niet eerder in dan na goedkeuring in de overlegstructuur van de betreffende ontwerpen.
- 6.5 Zodra in de overlegstructuur over het definitief ontwerp van het bouwplan en inrichtingsplan overeenstemming is bereikt, zal Exploitant de benodigde tekeningen en gegevens verstrekken ten behoeve (van ambtelijk vooroverleg ten behoeve van) de aanvraag van een omgevingsvergunning. Exploitant dient aanvragen voor een omgevingsvergunning niet eerder in dan na goedkeuring in de overlegstructuur van het definitief ontwerp.
- 6.6 In de te vervaardigen bouwplannen zoals benoemd in lid 2 dienen in ieder geval de volgende punten uitgewerkt te worden:
- Exploitant realiseert maximaal 6 levensloopbestendige woningen waarvan 2 twee-onder-één-kap aan weerszijde van de aan te leggen ontsluitingsweg en 2 vrijstaande woningen aan het einde van deze doodlopende weg;
  - De woningen bestaan uit 1 bouwlaag met kap met aan de straatzijde in ondergeschikte mate toepassing van opgetrokken gevels;
  - Het plan dient te voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria voor “stempel stedenbouw” zoals blijkt uit de welstandsnota van de gemeente.
- Vorenbedoelde plannen zullen in de onderscheiden fasen van voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, voorzien van – naar het oordeel van de gemeente- voldoende gegevens voor de beoordeling, worden ingediend.
- 6.7 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.

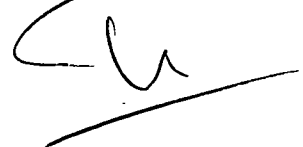
Artikel 7: Inrichting openbare ruimte

- 7.1 De Exploitant ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico een VO en DO inrichtingsplan voor de binnen het Exploitatiegebied aanwezige openbare ruimte conform de Nota van Uitgangspunten en de wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen, waarbij in ieder geval de volgende punten uitgewerkt en meegenomen dienen te worden:
- de versterking van het groene karakter, inclusief de inpassing van bestaande en nieuwe groenelementen;
  - de opvang en afvoer van hemelwater in het Exploitatiegebied;
  - de inpassing van gewenste langzaam verkeersverbindingen, waarbij weg- en bouwpeilen moeten worden afgestemd op de heersende grondwaterstanden (uitgaan van de ontwateringsnormen) en aansluiten op de omgeving. Dit moet verder worden uitgewerkt in een peilenplan.
  - de goede en veilige inpassing van de ontsluiting voor auto's op de Oerdijk;

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

6  
PARAAF EXPLOITANT:



- de uitwerking van de parkeeroplossingen, de inpassing van de parkeervoorzieningen (met het oog op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid) en de definitieve onderbouw van de parkeerbehoefte in het Exploitatiegebied;
- het materiaalgebruik in overeenstemming met de omgeving en met het oog op beheer en veiligheid;
- inpassing van voorzieningen zoals verlichting en ander straatmeubilair;
- een uitwerking van de uitgangspunten van het Waterschap Drents Overijsselse Delta naar aanleiding van de watertoets;
- informatie over de riolering en waterhuishouding;

De openbare ruimte die beïnvloed wordt door de exploitatie, zoals de aansluiting van het Exploitatiegebied op de openbare ruimte, maakt integraal onderdeel uit van het inrichtingsplan.

7.2 Exploitant biedt de volgende stukken betreffende het inrichtingsplan aan de Gemeente aan bij de projectleider van de Gemeente:

- Voorlopig ontwerp inrichtingsplan, ter toetsing;
- Definitief ontwerp inrichtingsplan, ter toetsing en goedkeuring;
- De wijze en plaats van afvalinzameling, waarbij blijkt dat hierover overleg heeft plaatsgevonden en er overeenstemming is met Circulus, ter kennisname;
- Planning en fasering van de werkzaamheden in de openbare ruimte, inclusief een communicatietraject richting omgeving;

7.3 Ten behoeve van een gecoördineerd verloop van de werkzaamheden en ten behoeve van de controle op de kwaliteit van het geleverde werk zal Exploitant tijdig in overleg treden met de Gemeente teneinde met deze een gedetailleerd schema op te stellen van bijwonen- en opname momenten.

7.4 De Exploitant neemt het initiatief om de openbare ruimte 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 bijwonomomenten 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 bij de beheergroep en (3) alle schades aan de openbare ruimte zijn hersteld. Exploitant voert het daadwerkelijke beheer en onderhoud van het groen en de bomen gedurende 2 jaren na overdracht van de openbare ruimte uit. Na 2 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. In dat kader neemt Exploitant in het inrichtingsplan zogenaamde bijwonomomenten op. Dit zijn momenten waarop de Gemeente in de gelegenheid wordt gesteld om te kunnen controleren of Exploitant voldoet aan de uitgangspunten van deze overeenkomst (zoals voordat de riolsleuf dichtgaat; om de verdichting en diktes van zandbanen en puinbanen te kunnen meten; om plantgaten voor bomen en ander groen te kunnen controleren; etc)
- c. De Gemeente legt de resultaten van de bevindingen tijdens de bijwonomomenten vast in een proces verbaal. 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.

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

7  
PARAAF EXPLOITANT:



- e. Een half jaar na overdracht aan de Gemeente vindt door de Beheergroep 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.
- 7.5 Conform de richtlijnen van de Gemeente is het mogelijk om deeltaken al voor formele overdracht van gronden of overname van beheer zoals bedoeld in 7.4 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.
- 7.6 Partijen kunnen nadere deelleveringen overeenkomen, indien in een Deelfase sprake is van een afgerond deelgebied, waarbinnen geen opstalrealisatie meer zal plaatsvinden, geen bouwverkeer meer door heen gaat en waarbinnen het woonrijp maken is voltooid. Voor elke oplevering in beheer geldt het bepaalde in artikel 7.4.
- 7.7 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. in relatie tot bouwverkeer);
  - er is voldoende (tijdelijke) parkeergelegenheid en
  - er is een (digitaal) infopunt voor vragen en klachten in de wijk.
- 7.8 De Exploitant stelt de Gemeente uiterlijk twee weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden in kennis van de start van de werkzaamheden.

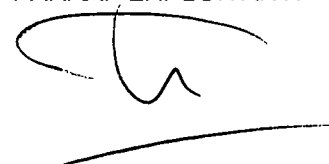
Artikel 8: Civieltechnische eisen

- 8.1. 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.
- 8.2 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 gemeentelijke richtlijnen en Programma van eisen openbare ruimte.
- 8.3 Het woonrijp maken geschiedt conform het goedgekeurd Definitief Ontwerp inrichtingsplan.
- 8.4 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, te herstellen of te herontwikkelen. Eén en ander voor zover hier in de door de Gemeente goedgekeurde plannen niet nadrukkelijk van is afgeweken. Het proces-verbaal van opname zoals vermeld in artikel 8.5 geldt hierbij als nul-meting.
- 8.5 Ten einde schade als gevolg van de ontwikkeling 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.
- 8.6 De straten binnen het Exploitatiegebied en daaraan 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.

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

8  
PARAAF EXPLOITANT:



- 8.7 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 Exploitatieggebied, voor zover veroorzaakt door handelingen die voortvloeien uit de exploitatie van het Exploitatieggebied.
- 8.8 De uit het Exploitatieggebied vrijkomende grond zal door Exploitant zoveel mogelijk ter plaatse worden aangewend, dat wil zeggen op het verkochte worden verwerkt. Exploitant dient voor eigen rekening en risico zelf zorg te dragen voor het afvoeren van de overtollige grond.

Artikel 9: Verplichtingen van de Gemeente

- 9.1 Voor de gronden binnen het exploitatiegebied geldt het bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen" dat is vastgesteld op 1 juni 2016. Voor zover het nodig en wettelijk mogelijk zal zijn, neemt de Gemeente de inspanningsverplichting op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing van de procedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening opdat de in artikel 1 bedoelde plannen kunnen worden gerealiseerd.
- 9.2 De inspanningsverplichting zoals in dit artikel bedoeld richt zich uitsluitend op het toetsen van het door Exploitant aangeleverde bestemmingsplan (voor het Exploitatieggebied inclusief de omzetting van de bedrijfswoningen aan de Oerdijk 48 en de aan de Oerdijk 50-52) en het in procedure brengen van de planologische procedure.
- 9.3 De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.

Kostenverhaal

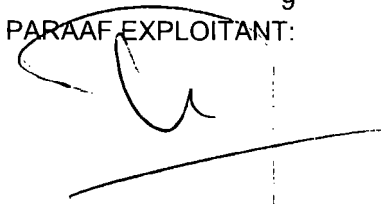
Artikel 10: Kosten van ontwikkeling en exploitatie

- 10.1 Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Exploitatieggebied komen voor rekening en risico van de Exploitant, alsmede de kosten voor de bestemmingswijziging van de bestemming van de bedrijfswoningen Oerdijk 48 en Oerdijk 50-52 naar de bestemming "wonen".  
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:
- |                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| De planologische procedure;      | €20.492,--         |
| Kosten voor procesbegeleiding;   | € 2.460,--         |
| De juridische kosten             | € 1.230,--         |
| Inrichtingsplan openbare ruimte; | € 1.230,--         |
| Stedenbouwkundig plan            | € 2.460,-- +       |
| <b>Totaal</b>                    | <b>€ 27.872,--</b> |
- 10.3 De exploitatiebijdrage is vrijgesteld van BTW.

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

9  
PARAAF EXPLOITANT:



- 10.4 Naast de kosten zoals bepaald in lid 2, komen de kosten van eventuele te voeren bezwaar- en beroepsprocedures voor rekening van Exploitant.
- 10.5 Op basis van de berekening uit lid 2 van dit artikel verhaalt de Gemeente de kosten op de Exploitant. De Gemeente stuurt Exploitant daartoe een factuur. Exploitant betaalt deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur. Pas na ontvangst van de volledige betaling zal het bestemmingsplan in procedure gebracht worden.

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 voor tegemoetkoming in planschade 2008" 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 voor 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 "Project Oerdijk 48".
- 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 ertoe 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 24 van toepassing.

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

10  
PARAAF EXPLOITANT:



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 dan de hier bedoelde aanbetaling, 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 terugbetalen. 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 ter hoogte van € 50.000, een door burgemeester en wethouders goedgekeurde bankgarantie af aan de Gemeente. Deze bankgarantie geldt als zekerheidsstelling voor de tijdige betaling van de aan de Gemeente verschuldigde bedragen en ter garantie voor nakoming van de aangegane verplichtingen uit deze overeenkomst, waaronder de aanleg en/of aansluiting op openbare ruimte en is afgegeven door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling
- 14.2 De bankgarantie dient 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 bankgarantie dient te gelden tot de Exploitant aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan. Deze wordt bij ondertekening van de overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld en als bijlage 6 opgenomen.
- 14.3 Het bedrag als gesteld in de bankgarantie kan op verzoek van de Exploitant naar gelang de Exploitant aan zijn verplichtingen heeft of zal hebben voldaan tot een navenant bedrag worden bijgesteld. De bankgarantie kan komen te vervallen indien en zodra alle openstaande verplichtingen zijn vervuld.
- 14.4 In de plaats van bovengenoemde bankgarantie kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 14.1 genoemde bedrag op rekeningnummer NL62BNGH0285001825 ten name van Gemeente Deventer onder vermelding van "waarborgsom realisatie planontwikkeling aan de Oerdijk 48 te Schalkhaar". De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 14.2 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

PARAAF EXPLOITANT:

11  


- 14.5 Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 14.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 23.2 aan koper worden verbeurd.

Artikel 15: Heffingen

- 15.1 Deze overeenkomst sluit niet uit, dat heffingen krachtens bepaalde wetten of verordeningen (zoals de legesverordening ten behoeve van omgevingsvergunningen anders dan hierboven zijn geraamd) alsnog geheven zullen worden. Deze komen ten laste van de Exploitant, ook indien deze op naam van de Gemeente zijn gesteld.
- 15.2 Partijen komen overeen dat indien deze overeenkomst onverkort wordt uitgevoerd, de Gemeente terzake van het Exploitatiegebied geen baatbelasting in verband met de aan te leggen werken zal behoeven te heffen, nu deze kosten alsdan bij deze overeenkomst zullen zijn voldaan.

Grondoverdracht

Artikel 16: Grondoverdracht aan de Gemeente

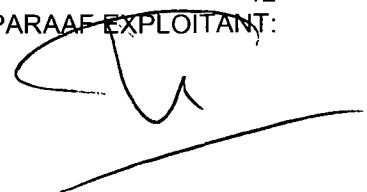
Overdracht en levering

- 16.1 De Exploitant verbindt zich aan de Gemeente tegen een prijs van € 10,00 (zegge tien euro, excl. BTW) in eigendom te zullen overdragen het gedeelte van het exploitatiegebied dat als openbare ruimte door Exploitant zal worden ingericht overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst en dan met name artikel 7, hierna in dit artikel te noemen: "de gronden".
- 16.2 De over te dragen gronden zullen worden geleverd vrij van hypotheken en beslagen en de Exploitant zal vrijwaring verlenen voor uitwinning.
- 16.3 Betaling van de koopsom zal geschieden via de notaris bij het passeren van de akte.
- 16.4 Alle kosten van overdracht, daaronder begrepen de kosten van afbakening en kadastrale opmetingen, alsmede de eventueel verschuldigde belasting komen voor rekening van de Exploitant.
- 16.5 De aflevering wordt geacht te hebben plaatsgevonden zodra de akte van levering zal zijn gepasseerd.
- 16.6 Vanaf de aflevering zijn de gronden voor risico van de Gemeente.
- 16.7 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 7.3 en 7.4.
- 16.8 Gemeente verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen 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;
  - een afstandsverklaring van de Exploitant aan de Gemeente van de gronden;.

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

12  
PARAAF EXPLOITANT:



- c. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- d. 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

Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de verdeling van het Exploitatiegebied in aan derden te verkopen bouwpercelen/kavels/woningen. Exploitant zal de Gemeente vrijwaren voor aanspraken terzake 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 23;
- 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.

#### Diversen

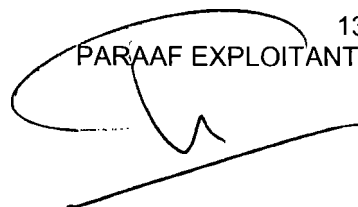
#### Artikel 19: Voorbehouden /Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

- 19.1 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.
- 19.2 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

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

13  
PARAAF EXPLOITANT:





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.

- 19.3 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.
- 19.4 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 op de wijze zoals geregeld in artikel 25 - de gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst te eisen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.

Artikel 20:       Ondeelbare verbintenissen

De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 21:       Overdracht contractpositie

- 21.1 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.
- 21.2 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.
- 21.3 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.
- 21.4 Het bepaalde in voorgaand leden is niet van toepassing in geval van levering aan een particuliere eindgebruiker van een woning.

Artikel 22:       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 23:       Niet nakoming en boetebeding

- 23.1 Indien één der partijen in verzuim is kan de wederpartij hem een boete opleggen van € 100.000 met de bevoegdheid om eventueel meer geleden schade te vorderen.

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

PARAAF EXPLOITANT: <sup>14</sup>



- 23.2 In geval het niet, niet tijdig of behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst wordt voorafgaande aan die situatie Exploitant in de gelegenheid gesteld de bedoelde verplichtingen binnen redelijke termijn na te komen door een schriftelijke ingebrekestelling van Gemeente aan Exploitant.
- 23.3 De boete moet worden betaald binnen een maand nadat de Exploitant in verzuim is.
- 23.4 Naast de bedoelde boete kan de Gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,00 per dag bedragen.
- 23.5 Onverminderd het hiervoor gestelde behouden partijen het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.


Artikel 24: Ontbinding

- 24.1 Deze overeenkomst kan behoudens in geval van toerekenbare tekortkoming worden beëindigd in de volgende gevallen:
- In het geval bedoeld in artikel 19.3 kan de overeenkomst worden beëindigd in de aldaar aangegeven omstandigheden en op de aldaar vermelde wijze.
  - Indien partijen, in het geval bedoeld in artikel 5, 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 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 zijn goederen, is de Gemeente gerechtigd om deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
  - Ingeval voldoende vast staat dat geen onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden verkregen voor het bouwplan ter zake waarvan de Exploitant een ontvankelijke en volledige vergunning heeft aangevraagd overeenkomstig het Bouwbesluit zijn partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.
- 24.2 Indien het geval van artikel 5 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.
- 24.3 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.
- 24.4 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.

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

PARAAF EXPLOITANT: <sup>15</sup>



## Bibob

24.5 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.

24.6 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 waardebare 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 erop 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 erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden*, hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

24.7 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

24.8 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.

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

PARAAF EXPLOITANT: <sup>16</sup>



Artikel 25: 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 26: Openbaarheid overeenkomst

- 26.1 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.
- 26.2 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 ter inzage moet leggen.

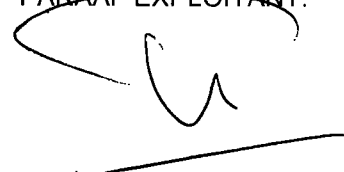
Artikel 27: Slotbepalingen

- 27.1 Op deze overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
- 27.2 Wijziging en/of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide partijen ondertekend te worden.
- 27.3 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.
- 27.4. 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.

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

17  
PARAAF EXPLOITANT:



Artikel 28: Bijlagen

28.1 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.

28.2 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  
*Evertsen Bouw Ontwikkeling B.V.*

.....

**Bijlagen**

1. Toestemming eigenaren Oerdijk 48 tbv bestemmingswijziging
2. Toestemming eigenaren Oerdijk 50-52 tbv bestemmingswijziging
3. Exploitatiegebied
4. Nota van uitgangspunten
5. Planning
6. Bankgarantie/ bewijs storting waarborgsom
7. Programma van Eisen openbare ruimte (usb stick PvE o.r. d.d. 27-06-2019)
8. Vragenlijst Bibob

PARAAF GEMEENTE:

27 februari 2020

18  
PARAAF EXPLOITANT:

.....

Datum: 12-02-2020

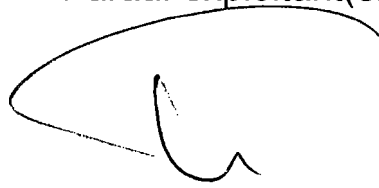
Kenmerk (E-suite-nummer): 38006-2020

## Bijlage 1: Toestemming eigenaren Oerdijk 48 tbv bestemmingswijziging

Paraaf gemeente Deventer

.....

Paraaf exploitant(en)



.....  
\_\_\_\_\_

Hierbij verklaren wij akkoord te zijn met het wijzigen van de bestemming van onze huidige bedrijfswoning aan de Oerdijk 48 te Schalkhaar naar 'wonen'.

Voor akkoord:

De heer M.J.T. Wiggers

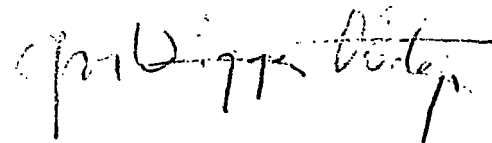
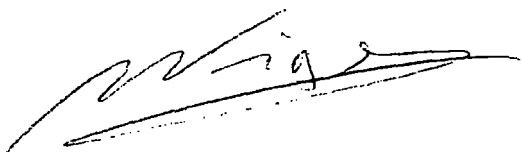
Datum: 12-02-2020

Handtekening:

Mevrouw C.J.M. Wiggers-Obdeijn

Datum: 12-02-2020

Handtekening:

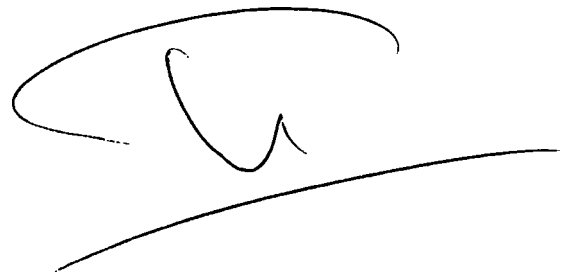
Handwritten signature of C.J.M. Wiggers-Obdeijn in black ink, written over a horizontal line.Handwritten signature of M.J.T. Wiggers in black ink, written over a horizontal line.

Datum: -  
Kenmerk (E-suite-nummer): 38006-2020

**Bijlage 2:** Toestemming eigenaren Oerdijk 50-52 tbv bestemmingswijziging

Paraaf gemeente Deventer

Paraaf exploitant(en)



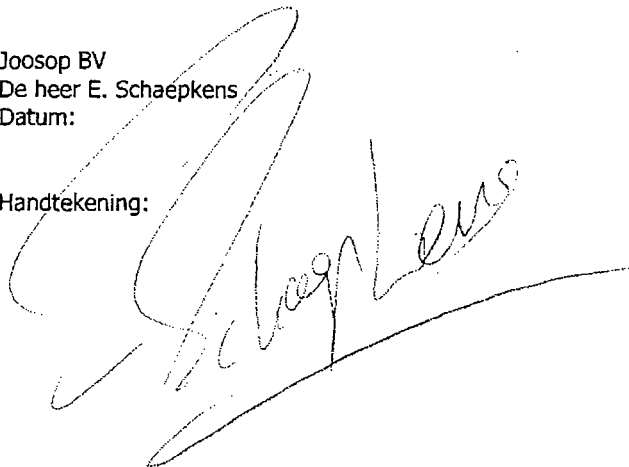


Hierbij verklaren wij akkoord te zijn met het wijzigen van de bestemming van onze huidige bedrijfswoningen aan de Oerdijk 50 & 52 te Schalkhaar naar 'wonen'.

Voor akkoord:

Joosop BV  
De heer E. Schaepkens  
Datum:

Handtekening:

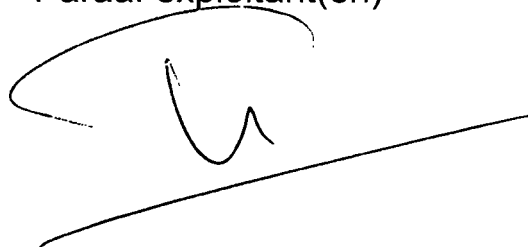
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Schaepkens', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Datum: 18 april 2018  
Kenmerk gemeente Deventer: 38006-2020

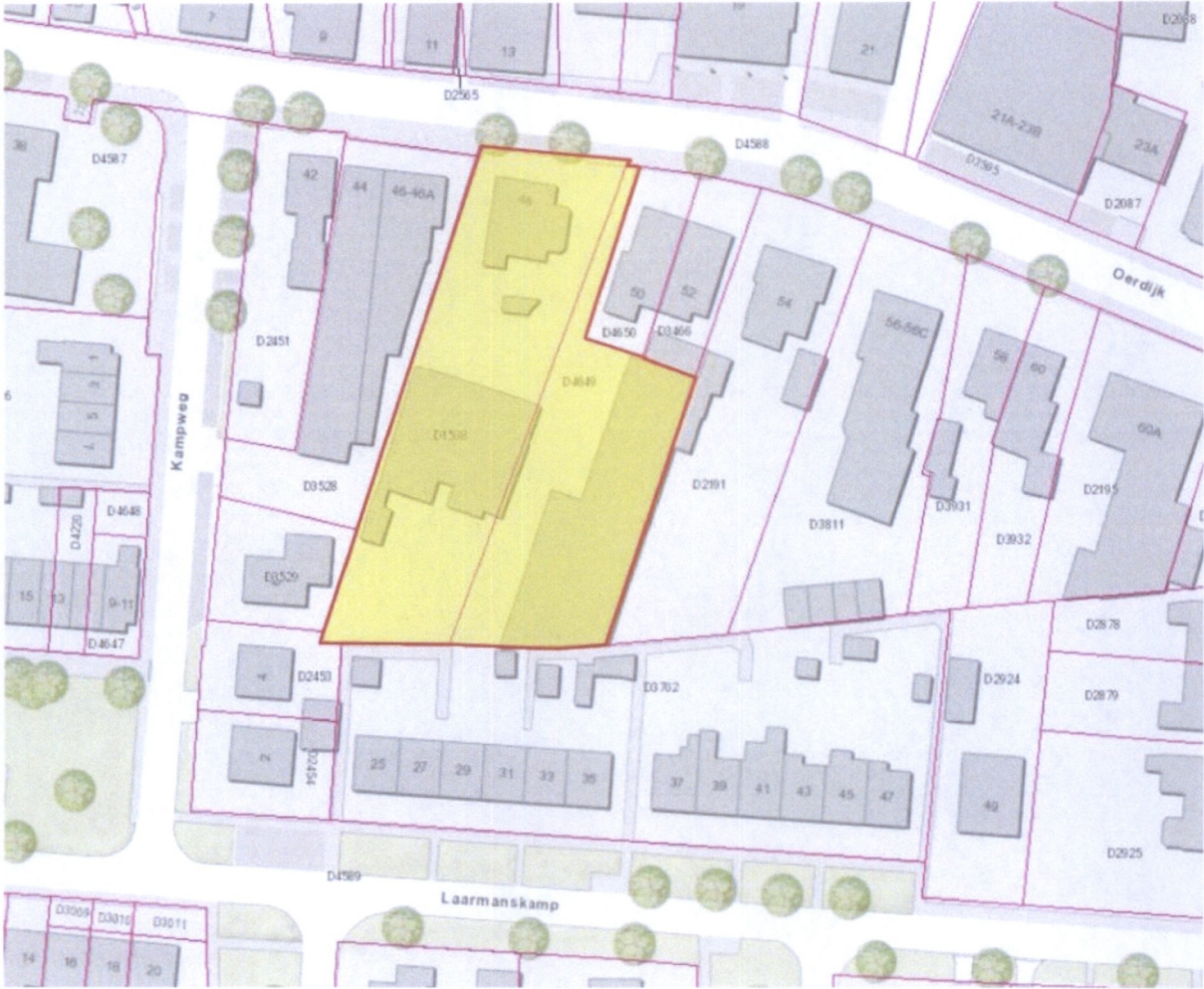
## Bijlage 3: Exploitatiegebied

Paraaf gemeente Deventer

Paraaf exploitant(en)



Kenmerk: 38006-2020  
Bijlage 3 : Exploitatiegebied Oerdijk 48-50-52



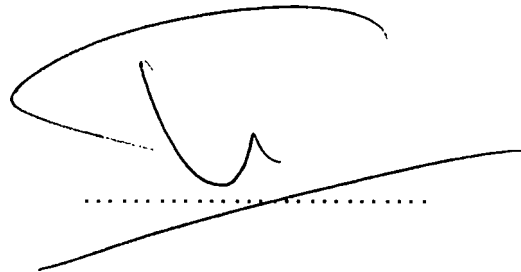
Datum: 22 augustus 2019  
Kenmerk: 38006-2020

## Bijlage 4: Nota van uitgangspunten

Paraaf gemeente Deventer

.....

Paraaf exploitant(en)



.....



Inbreiding

# Oerdijk 48 Schalkhaar

Nota van uitgangspunten  
Augustus 2019

Uitgave : def. concept, 22 Augustus 2019  
Teams : IBL en PRO  
Telefoonnummer : projectleider Carolien Voogt: 06-20283360

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Nota van Uitgangspunten	5
1.2	Aanleiding herontwikkeling	5
1.3	Beoogd maatschappelijk effect	5
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>6</b>
2.1	Stedenbouwkundige context	6
2.1	Plangebied	7
2.2	Eigendomssituatie	7
<b>3</b>	<b>Relevant beleidskader</b>	<b>9</b>
3.1	Deventer energieneutraal 2030	9
3.2	Woonvisie Deventer 2018	9
3.3	Regionale woonvisie West Overijssel	9
3.4	Dorpsvisie Schalkhaar februari 2014	10
3.5	Bestemmingsplan	10
3.6	Welstandsnota	10
3.7	Groen	11
3.8	Overige beleidskaders	11
3.9	Conclusie Beleid	11
<b>4</b>	<b>Planvisie en uitgangspunten</b>	<b>13</b>
4.1	Algemeen	13
4.2	Doelgroep en programma	13
4.3	Stedenbouwkundige inpassing	13
4.4	Verkeersontsluiting en parkeren	15
4.5	Duurzaamheid en energie	16
4.6	Water, groen en ecologie	18
4.7	Milieuaspecten	19
4.8	Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten	21
<b>5</b>	<b>Uitvoering</b>	<b>23</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningbouw op een bedrijfslocatie aan de Oerdijk in het centrum van Schalkhaar.

Deze Nota van uitgangspunten zal voor vaststelling worden aangeboden aan het college van Burgemeester en wethouders. De Nota van Uitgangspunten is na vaststelling de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen.

## 1.2 Aanleiding herontwikkeling

Op de locatie Oerdijk 48 in Schalkhaar is op het achterterrein het bedrijf Wiggers Transport gevestigd.

Door initiatiefnemer Wiggers is met de gemeente Deventer een intentieovereenkomst gesloten om in samenspraak de haalbaarheid van woningbouw op dit terrein te onderzoeken.



Fig. 1. Ligging plangebied

## 1.3 Beoogd maatschappelijk effect

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Door de realisatie van 6 grondgebonden woningen voor senioren moet de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van de gemeente Deventer. Door de toekomstige bedrijfsbeëindiging van V.O.F. Wiggers Transport ontstaat de kans om de historisch gegroeide bedrijfsbebouwing op het achterterrein van Oerdijk 48 in het centrum van Schalkhaar te vervangen door kleinschaliger (woon)bebouwing met tuinen.



## 2 Huidige situatie

### 2.1 Stedenbouwkundige context

Het dorp Schalkhaar is in het begin van de 19e eeuw ontstaan op een dekzandrug bij de splitsing van de Oerdijk en de Spanjaardsdijk, eeuwenoude routes vanuit Deventer naar Lettele en Heeten. Het dorp bestond uit enkele boerderijen tussen het Wechelerveld (heidegebied) en de landbouwgronden op de Rielerenk.

#### Naoorlogse groei

Tot circa 1965 vindt in Schalkhaar slechts beperkte uitbreiding plaats in de vorm van verdichting van de bestaande bebouwing. In de tweede helft van de twintigste eeuw heeft Schalkhaar aansluiting gekregen met de bebouwing van Deventer en een duidelijke functie als forensendorp van Deventer. Vanaf de zestiger jaren heeft uitbreiding van het dorp onder meer plaatsgevonden in een strook van circa 150 meter ten zuiden van de Oerdijk. Voor de verkeersontsluiting werden de reeds aanwezige zijwegen van de Oerdijk aangewend.



ca. 1900



ca. 1940



ca. 1980



2018

Fig.2. Ontwikkeling plangebied

## 2.1 Plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Schalkhaar aan de zuidzijde van de Oerdijk. Het betreft een achtererf achter de lintbebouwing aan de Oerdijk. Het aanwezige bedrijf is door de uitbreiding van het dorp vanaf midden jaren '60 omsloten door woningen: het terrein wordt aan de westzijde begrensd door woonbebouwing aan de Kampweg (nrs. 2, 4 en 6) en bedrijfsbebouwing Oerdijk 44-46, een rij woningen aan de Laarmanskamp aan de zuidzijde en de achtertuin van Oerdijk 54 aan de oostzijde.

Als gevolg hiervan heeft het plangebied een besloten karakter. Met uitzondering van een tuingedeelte in de zuidwesthoek bestaat het plangebied uit het woonhuis aan de Oerdijk, bedrijfsbebouwing op het achterterrein en verharding.



*Fig. 3. Begrenzing plangebied*

## 2.2 Eigendomssituatie

Het plangebied bestaat uit twee percelen (D1538, D4649), beide in eigendom van de initiatiefnemer. Na oplevering van de woningen komen de nieuwe woonpercelen in eigendom van de bewoners. De openbaar toegankelijke straat zal worden overgedragen aan de gemeente Deventer.



Fig.4 Kadastrale situatie

## 3 Relevant beleidskader

### 3.1 Deventer energieneutraal 2030

De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Verduurzaming van woningbouw is daarom een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. De gemeenteraad heeft in juni 2017 met twee moties vastgesteld dat bij alle woningbouwlocaties actief ingezet moet worden op de bouw van duurzame woningen en dat bij nieuwbouw een 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is<sup>1</sup>. Ook op gebiedsniveau moeten de principes van duurzaamheid uitgewerkt worden.

### 3.2 Woonvisie Deventer 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.

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de 4 hoofdopgaven die voor de gehele gemeente gelden: 'betaalbaar, compleet en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen' en 'vitaliteit en vernieuwing'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk en dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

### 3.3 Regionale woonvisie West Overijssel

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.

---

<sup>1</sup> Inmiddels een wettelijke verplichting volgens Wet Voortgang Energietransitie (VET).

### 3.4 Dorpsvisie Schalkhaar februari 2014

De dorpsvisie gaat over de toekomst van Schalkhaar: welke ontwikkelingen komen op het dorp af en hoe kan Schalkhaar ook in de toekomst vitaal blijven. De gemeente heeft in gesprekken met bewoners en diverse organisaties naar de ontwikkelingen en de mogelijke gevolgen gekeken. De Dorpsvisie Schalkhaar geeft de richting aan hoe de gemeente wil handelen in het dorp. Tegelijk zien bewoners wat ze van de gemeente kunnen verwachten bij initiatieven waarin de gemeente een rol speelt.

In de dorpsvisie is een demografische verkenning voor Deventer in het jaar 2035 opgenomen. Daarnaast zijn maatschappelijke trends beschreven zoals die voor Schalkhaar aan de orde zijn, zoals o.a. vergrijzing en vergroening, welvaartsverschillen en nieuwe sociale cohesie. Verder is als ontwikkeling beschreven dat het aantal winkels, bedrijven en voorzieningen in het dorp zal eerder krimpen dan groeien. Het dorp in de eerste plaats een plek is om te wonen. De bedrijfsbeëindiging van het transportbedrijf past in deze trends. De omzetting van het bedrijfsterrein naar wonen past in het gemeentelijk beleid voor Schalkhaar.

### 3.5 Bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Digitalisering Analoge bestemmingsplannen", vastgesteld op 6 januari 2016. Dit bestemmingsplan is de gedigitaliseerde versie van het bestemmingsplan Keizerslanden 2008. Het plangebied heeft de bestemming "Bedrijf".

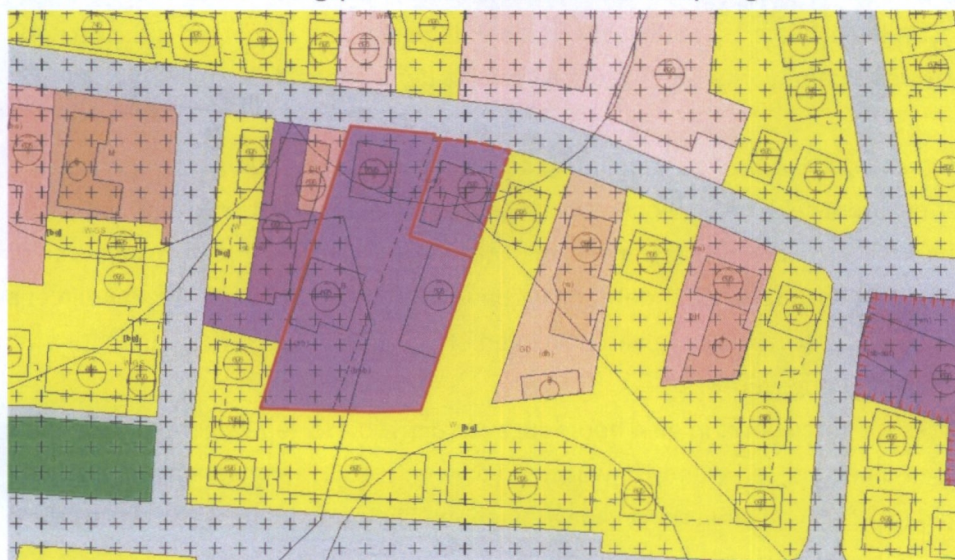


Fig.5 Bestemmingsplan

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan zodat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Voor deze bestemmingsplanwijziging wordt voorgesteld om ook de percelen van Oerdijk nummers 48, 50 en 52 met drie -als bedrijfswoning aangemerkte- woningen in de wijziging op te nemen.

### 3.6 Welstandsnota

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor "Lintbebouwing" en "Stempel stedenbouw". Het grootste deel van het plangebied waar de bouw van woningen wordt voorgesteld valt binnen het gebied waar de criteria voor Stempel stedenbouw gelden. Voor de

beoogde woningbouw is het mogelijk om de bouwplannen binnen deze gebiedscriteria te ontwikkelen.

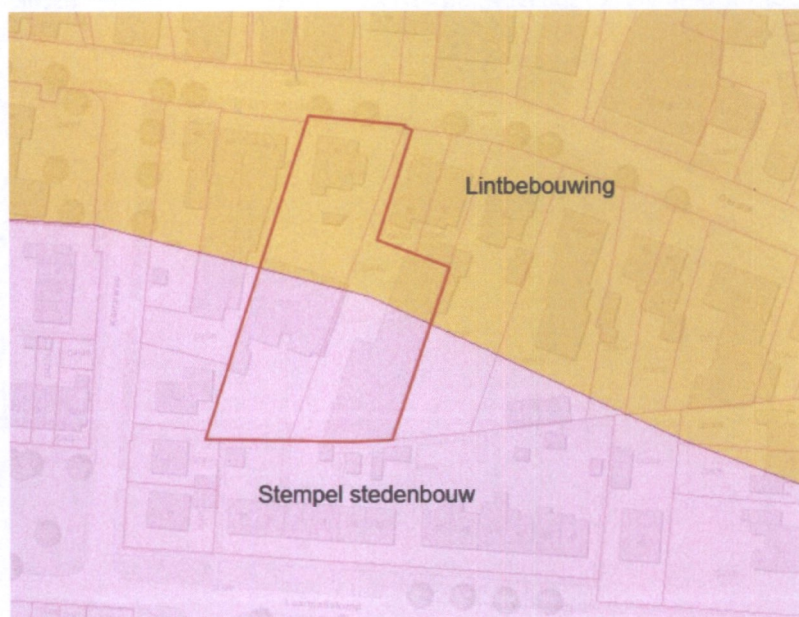


Fig.6 Uitsnede Welstandsnota

### 3.7 Groen

Het Groenbeleidsplan gemeente Deventer geeft in algemene zin aan dat minimaal 75 m<sup>2</sup> toegankelijk openbaar groen per woning aanwezig moet zijn, waarbij het streven is dat elke inwoner binnen 300 meter vanaf zijn woning groen van recreatieve betekenis kan bereiken. Voor het plangebied geldt dat de afstand tot de grens van het dorp circa 300 meter bedraagt. De afstand tot Park Braband is circa 600 meter.

Een groene inrichting bevordert de beleving en leefbaarheid van de wijk en heeft een positief effect op de gezondheid. Groen draagt bij aan een klimaatadaptieve stad door de reductie van hitte en het geven van verkoeling, door het filteren en zuiveren van de lucht, door het afvangen van fijnstof, het zuiveren van de lucht en binden van CO<sub>2</sub> en door het beter kunnen opvangen en bufferen van water. De openbare ruimte kan tevens benut worden als waterinfiltratie zone voor afgekoppelde verharding. Dit kan door het groen verlaagd aan te leggen t.o.v. de verharding en te combineren met natuurvriendelijke beplanting en -beheer. Het openbaar groen moet een meerwaarde bieden voor flora en fauna.

### 3.8 Overige beleidskaders

Naast de bovenstaande beleidskaders zijn meer op de locatie toegespitste aspecten aan de orde zoals bodem, archeologie, geluid, luchtkwaliteit etc. Deze aspecten komen, gerelateerd aan de planopzet aan de orde in hoofdstuk 4.

### 3.9 Conclusie Beleid

De transformatie naar woningbouw op de locatie aan de Oerdijk in Schalkhaar past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor realisatie van de plannen van de initiatiefnemer is een wijziging van het bestemmingsplan vereist. In de fase van de intentieovereenkomst is aangetoond dat de bouw van 6 woningen op de locatie kan worden gerealiseerd binnen de geldende beleidskaders.

Bij de uitwerking zal moeten worden voldaan aan wettelijke eisen en aan de uitgangspunten zoals die vanuit de diverse beleidskaders voor dit plan van toepassing zijn. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 4 van deze nota.

## 4 Planvisie en uitgangspunten

### 4.1 Algemeen

De planontwikkeling is erop gericht om de herontwikkeling van het plangebied met grondgebonden levensloopbestendige woningen zo zorgvuldig mogelijk in te passen. De locatie heeft een bijzondere ligging tussen het bebouwingslint van de Oerdijk en de uitbreidingen uit de jaren '60 en 70 van de vorige eeuw. Dit gegeven inspireert om te komen tot een passende inpassing in de ruimtelijke structuur en de schaal van de woonbebouwing in de directe omgeving.

### 4.2 Doelgroep en programma

Met het woningbouwprogramma op de locatie wordt beoogd een woonmilieu aan te bieden dat aanvullend is op het aanwezige aanbod in Schalkhaar. Binnen het plangebied is ruimte voor de realisatie van zes grondgebonden koopwoningen (levensloopbestendig) in de prijs categorie middelduur (vier) tot duur (twee).

Het programma voorziet in een programma dat goed aansluit op de behoefte van dit deel van Schalkhaar. Daarmee wordt voldaan aan de doelstellingen van de Deventer woonvisie (2018).

### 4.3 Stedenbouwkundige inpassing



*Fig.7. Luchtfoto plangebied en directe omgeving*

Als uitgangspunt voor de planontwikkeling geldt sloop van de aanwezige bedrijfsgebouwen.



## Planopzet

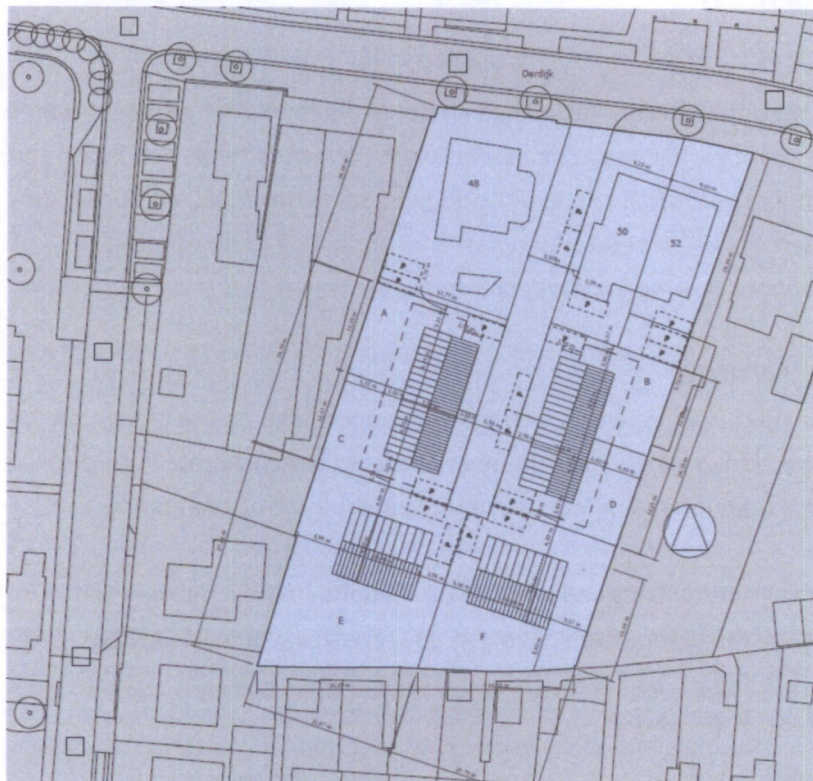


Fig.8. Stedenbouwkundig plan

### Verkaveling

Het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het bedrijfsterrein heeft een eenvoudige hoofdopzet. Overeenkomstig de ontsluiting voor het bedrijf is er op dezelfde plaats een doodlopende toegangsweg vanaf de Oerdijk gesitueerd die het achterliggende terrein ontsluit. De ontsluitingsweg is openbaar toegankelijk en komt in eigendom en beheer bij de gemeente. Aan de weg zijn 6 woningen gepland: vanaf de Oerdijk bevinden zich ten zuiden van de bestaande woonbebouwing aan de Oerdijk twee 2-onder-1-kap woningen aan de weg en daar ten zuiden van twee vrijstaande woningen op wat grotere kavels. De laatste vormen een ruimtelijke beëindiging voor het nieuwe buurtje.

Bij de opzet van de verkaveling is rekening gehouden met diverse omgevingsfactoren zoals de oriëntatie van de woningen op de ontsluitingsweg, de bezonningssituatie, het bouwvolume en de benodigde afstand tot de bestaande omliggende bebouwing.

Om het dorps karakter te benadrukken en een passende inpassing naar de directe omgeving te bewerkstelligen zijn de bouwmassa's van alle woningen beperkt tot 1 bouwlaag met een kap. Aan de naar de weg gekeerde zijde is ten behoeve van het straatbeeld incidenteel een opgetrokken gevel mogelijk. Om de eenheid van de 6 woningen herkenbaar te maken zijn de vrijstaande woningen van dezelfde bouwstijl als de 2-onder-1- kapwoningen.

Deze planopzet draagt bij aan behoud van de ruimtelijke structuur van zowel het bebouwingslint van de Oerdijk als de zuidelijk aangelegene woonbuurtjes.

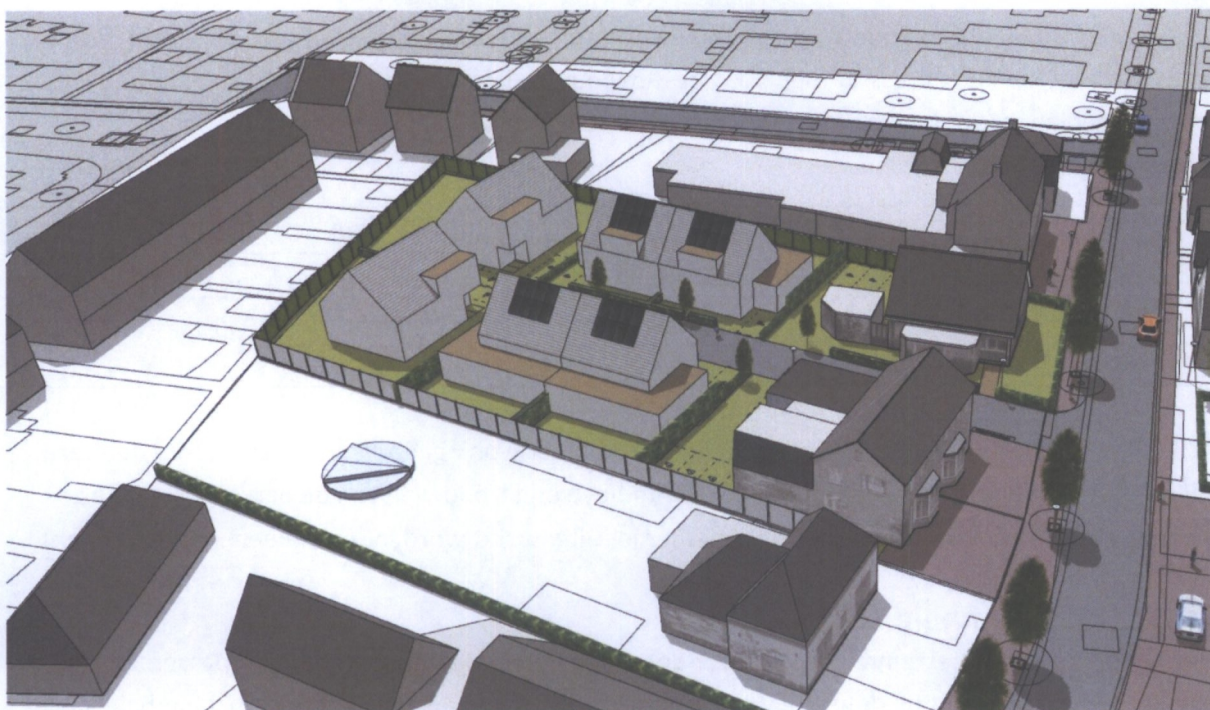


Fig.9. Illustratie ruimtelijke opzet

#### Uitgangspunten stedenbouwkundige opzet

Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig model dat wordt voorgesteld gelden de volgende uitgangspunten:

- Het plan wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Oerdijk;
- Het plan omvat 6 grondgebonden, levensloopbestendige woningen, twee 2-onder 1 kap woningen ter weerszijden van de ontsluitingsweg, en twee woningen aan het eind van deze weg;
- De woningen zijn 1 bouwlaag met een kap, met aan de straatzijde in ondergeschikte mate toepassing van opgetrokken gevels;
- De nieuwe woningen voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria voor “Stempel stedenbouw” uit de Welstandsnota van Deventer.

#### 4.4 Verkeersontsluiting en parkeren

##### **Ontsluiting**

De locatie is in de huidige situatie voor auto's ontsloten vanaf de Oerdijk.

De straatprofielen worden vormgegeven volgens het 'shared space' principe, waarbij bestrating zoveel mogelijk wordt uitgevoerd in één vlak. Afzonderlijke zones (rijbaan, parkeerbaan, voetpad) worden aangeduid door toepassing van molgoten of afwijkende kleuren en of materialen.

##### **Parkeren**

De parkeerbehoefte moet in principe binnen de plangrenzen van de locatie worden opgelost. In de stedenbouwkundige verkenning is hier rekening mee gehouden.

Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen voor 'wonen' toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid

([www.deventer.nl/parkeernormen](http://www.deventer.nl/parkeernormen)). De parkeernorm is afhankelijk van het type woningen. Voor deze locatie zijn de gebiedsnormen voor 'rest bebouwde kom' van toepassing. Dit leidt, uitgaande van de geplande woningtypen in het plan, tot de volgende voorlopige inschatting van de parkeerbehoefte in het plan:

Woningtype	Norm	Aantal in plan	Parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	2,1 ppl. / woning	2 woningen	4,2 ppl.
Koop, twee - onder- een- kap	2 ppl. / woning	4 woningen	8 ppl.
Totaal			12 ppl.

Hierin begrepen is een bezoekersaandeel van 0,3 pp per woning. Parkeerruimte wordt voor deze locatie gevonden op het eigen terrein. De definitieve onderbouwing van de parkeerbehoefte en parkeeroplossingen moet door de initiatiefnemer uitgewerkt worden (o.a. in een inrichtingsplan).

#### 4.5 Duurzaamheid en energie

In het op te stellen bestemmingsplan voor de locatie moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe duurzaamheid is uitgewerkt. Aanbevolen wordt de duurzaamheid van de planontwikkeling te meten met behulp van een geëigende beoordelingsmethode. Er zijn meerdere methodes denkbaar.

Duurzaamheid moet in de plannen op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen aan de hand van de volgende thema's:

- *Gebruik maken van gebiedskenmerken*

Een belangrijk duurzaamheidsthema is het waar mogelijk zoveel mogelijk gebruik 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. Door gebruik te maken en aan te takken op bestaande infrastructuur wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd.

- *Water en klimaatadaptieve inrichting*

In het kader van duurzaamheid streeft Deventer naar een klimaatadaptieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. 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.

Een klimaatadaptieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar gaat ook over het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte. Gemeente Deventer heeft hiervoor diverse instrumenten ter beschikking zoals de WOLK-kaart en de Hitte-kaart. Om de toekomstige bewoners te beschermen tegen de gezondheidsrisico's van hittestress en ook de levensloopbestendigheid te verbeteren is het wenselijk preventief maatregelen te nemen bij de ontwikkeling van het gebied. Een groene inrichting van de omgeving, gevels, daken, tuinen en openbare ruimte reduceert de gevolgen van hitte.

- *Energie*

- **Beperken energiegebruik**

In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: de warmtevraag van de woning wordt door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het streven om waar mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. In de openbare ruimte wordt energiearme (LED)verlichting toegepast.

- **Opwekken hernieuwbare energie**

Het streven is om bij alle woningen energieopwekking door middel van zonnepanelen toe te passen. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen moeten hierop zo goed mogelijk afgestemd zijn om dit mogelijk te maken. Warmteopwekking ten behoeve van verwarming en warm tapwater kan bijvoorbeeld door een lucht- of grondgekoppelde warmtepomp.

- **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 voortdurend plek te kunnen bieden aan veranderende woonwensen. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in woonwensen op te kunnen vangen. Voor de woningen is flexibiliteit wenselijk zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn.

- **Duurzame mobiliteit**

Het plangebied krijgt een ontsluiting voor auto's die op termijn volledig geschikt is voor elektrisch en duurzaam transport.

- **Duurzame samenleving**

De stedenbouwkundige opzet van de wijk is zodanig gekozen dat de woningen openbare ruimte deel uitmaakt van een grotere structuur. Er zijn verbindingen met de omgeving voor voetgangers en fietsers en ook voor autoverkeer. De buurt wordt voldoende groen ingericht en de openbare ruimte kan ook worden aangewend voor ander gebruik dan louter de verkeersfunctie. Hierdoor wordt ontmoeting en verblijf gestimuleerd. De voortuinen van woningen dragen hier eveneens aan bij.

- **Synergie/ dubbelgebruik**

Het toepassen van het (duurzame) principe van synergie zorgt ervoor dat de verschillende plekken en ruimtes in het plangebied meerdere functies en betekenissen krijgt. De groenstructuur bijvoorbeeld is belangrijk voor een prettige omgevingskwaliteit, maar kan ook dienen als waterberging en als speelplek voor kinderen.

- **Duurzaam inrichten en bouwen**

In het plan wordt 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. Passend bij het gewenste dorpse woon- en leefklimaat krijgt de openbare ruimte in het

plan een robuust groen karakter. Hiermee wordt een actieve en gezonde leefstijl van toekomstige bewoners bevorderd.

- **Materiaalgebruik**

*Hout*

Op basis van een in 2008 gesloten convenant met Forest Stewardship Council (FSC) Nederland past de gemeente Deventer FSC-gecertificeerd hout toe in de openbare ruimte, de eigen gebouwen én er wordt papier met het FSC-keurmerk gebruikt. In het verlengde hiervan stimuleert de gemeente dat andere partijen, zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties, FSC gecertificeerd hout gebruiken in bouwplannen.

Verder is het een nadrukkelijke wens om hout van inheemse soorten te gebruiken. Dit draagt verder bij aan vermindering van transporten en CO<sub>2</sub>-uitstoot. De website [www.lokaalhout.nl/](http://www.lokaalhout.nl/) beschikt over Nederlands hout van verschillende soorten en met verschillende toepassingsmogelijkheden.

*Circulair hergebruik materialen*

In het bestuursakkoord 2018-2022 staat dat Deventer afval ziet als grondstof.

Afvalscheiding levert een substantiële bijdrage aan de reductie van CO<sub>2</sub>. Deventer stimuleert terugwinnen en hergebruik van grondstoffen. Het gaat daarbij niet alleen om huishoudelijk afval maar ook grondstoffen die vrijkomen bij bedrijvigheid, sloop en bouw. Voor de planontwikkeling betekent dit dat voorafgaand aan de bouw de mogelijkheid van hergebruik van bestaande verhardingen en te slopen gebouwen in het gebied worden onderzocht. De mogelijkheid van hergebruik van bestaande bouwmaterialen en verhardingen in het gebied zal worden onderzocht.

*Efficiënt materiaal gebruik en afvalscheiding op de bouwplaats.*

Met de initiatiefnemer dienen afspraken te worden gemaakt over een bouwmethode die gericht is op efficiënt materiaalgebruik en over afvalscheiding op de bouwplaats.

## 4.6 Water, groen en ecologie

### Water

- De initiatiefnemer heeft een aanvraag gedaan voor een watertoets bij het waterschap. Op basis van de gegevens en het beleid van het waterschap, komt het waterschap tot de 'normale procedure'.

De normale procedure houdt in dat het waterschap initiatiefnemer een uitgangspuntennotitie toestuurt met daarin de volgende onderdelen:

- \* bestaande waterhuishouding;
- \* uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau;
- \* vervolg watertoets en beoordeling.

Nadat initiatiefnemer de uitgangspunten van het waterschap zichtbaar in het plan heeft verwerkt, stuurt initiatiefnemer het plan ter beoordeling naar het waterschap terug. Hierbij geldt dat het waterschap pas een advies geeft op basis van een uitgewerkt inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Er wordt geen advies gegeven op basis van

alleen een waterparagraaf zonder bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing zonder inrichtingsschets.

## Groen

### *Openbaar groen*

Deventer streeft naar een bij- en vlindervriendelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte. Hiervoor heeft de gemeente Deventer verschillende bijen convenanten en een zgn. ‘bee-deal’ afgesloten. Deze meerwaarde is o.a. te bereiken door het aanplanten van specifieke soorten als lindebomen. Maar ook door bloemrijke bermen en plantvakken bestaande uit vaste planten.

### *Groene tuinen*

De initiatiefnemer geeft aan kopers te stimuleren zoveel mogelijk groen toe te passen bij de aanleg van hun tuinen. Als uitgangspunt geldt dat het plan voor de groene en duurzame inrichting van de omgeving en tuinen in de vervolgfase wordt uitgewerkt.

## Ecologie

Gezien het karakter van het plangebied als voormalig bedrijf zijn de natuurwaarden in het plangebied naar verwachting beperkt. Met een ecologisch onderzoek zal dit onderzocht moeten worden, om na te gaan of ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming nodig zijn.

### *Flora en Fauna i.r.t ecologische waarden*

Nadrukkelijker aandacht voor de levende wereld zoals diversiteit van planten en dieren, is te realiseren door de wijk integraal te bekijken en natuurinclusief te ontwerpen én te bouwen. Natuur en ecologie kunnen zoals volwaardige stedelijke functies worden meegenomen in het ontwerp. De herinrichting van deze locatie biedt kansen om een aangename leefomgeving te maken voor mensen, dieren en planten. Daarbij valt te denken aan neststenen voor gierzwaluwen en huismussen, vleermuispanelen, vogelvide toepassen bij de dakgoot etc. Meer informatie over het bevorderen van biodiversiteit in de stad is te vinden op [www.biodiversiteit.nl/stad](http://www.biodiversiteit.nl/stad).

## 4.7 Milieuaspecten

### **Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling**

Sinds 7 juli 2017 is de procedure van de m.e.r.-beoordeling gewijzigd. De wijziging zit in het feit dat nu ook onder de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit mer voor vorm-vrije m.e.r.-beoordelingen een formele procedure en apart besluit van het bevoegd gezag (meestal college van B&W) vereist is.

Dit plan heeft betrekking op een ontwikkeling van woningen. Die activiteit is in de D-lijst opgenomen onder categorie D.11.2; ‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’. De afweging die het bevoegd gezag moet maken is of de voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich mee brengt, die het opstellen van een volwaardig MER-rapport noodzakelijk maakt. Uitgangspunt bij vorm-vrije m.e.r.-procedures is nee-tenzij, dus nee geen MER noodzakelijk, tenzij belangrijke gevolgen voor het milieu aan de orde kunnen zijn. De initiatiefnemer dient voor de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling een aanmeldnotitie aan te leveren. Die notitie dient in te gaan op de volgende aspecten:

1. De kenmerken van de activiteit én de samenhang met de andere activiteiten ter plaatse;

2. De plaats waar de activiteit plaatsvindt;
3. De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

### **Bedrijven en milieuzonering**

De beoogde uitbreiding heeft uitsluitend betrekking op woonfuncties. Aannemelijk is dat deze functies geen hinderuitstraling veroorzaken. Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd. Vanuit de omgekeerde werking zijn in de omgeving wel 'hinderfuncties' aanwezig. Het westelijk aangrenzende perceel (Oerdijk 44-46) heeft eveneens een bedrijfsbestemming. Hier zijn bedrijven toegestaan in de milieu-categorie 1. Dit betekent dat voor de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zijn te verwachten.

### **Bodem**

Door de initiatiefnemer is in 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Door middel van het uit te voeren bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming wonen van het terrein, is de conclusie dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein. Deze conclusie geldt enkel voor het onderzochte buitenterrein.

Wel wordt geadviseerd om een onderzoek naar de aanwezigheid van asbest uit te voeren. Dit omdat de in het opgeboorde materiaal asbest bevat. Tevens wordt geadviseerd om (eventueel na de sloop) ook onderzoek te verrichten ter plaatse van de bebouwing.

### **Niet gesprongen explosieven**

In 2014 is in opdracht van de gemeente 'historisch vooronderzoek naar explosieven voor de gehele gemeente Deventer' verricht. Uit de rapportage blijkt dat het plangebied in een verdacht gebied voor niet gesprongen explosieven (NGE) valt. Voor het bestemmingsplan vormt NGE geen onderdeel van de procedure. Het is niet uit te sluiten of er NGE's zijn binnen het plangebied. Eventueel onderzoek naar NGE's is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer ten behoeve van de uitvoeringsfase.

### **Archeologie**

Het plangebied is in het bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen" opgenomen. Het plangebied heeft gedeeltelijk een dubbelbestemming archeologie. Ingevolge de archeologische beleidskaart heeft het plangebied voor een deel archeologische beleidswaarde 2 (Dit betekent een meldingsplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m en onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en/of dieper dan 0,5 m.

## Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer geeft aan dat plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met behulp van de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). De NIBM-tool is beschikbaar via de website van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De initiatiefnemer dient te bepalen of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

## Geluid

De ontwikkeling van woningen ondervindt vanwege het aspect geluid geen belemmeringen

## Externe veiligheid

Externe Veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Gezien de ligging van het plangebied buiten invloedsgebieden van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

### 4.8 Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten

Voor de ontwikkeling zijn in het plangebied en in aanliggende openbare ruimte aanpassingen nodig in de inrichting daarvan, onder andere voor de ontsluiting en aanleg van parkeervoorzieningen. Daarnaast is de opgave om het groene karakter en de toegankelijkheid van de omgeving te versterken, versnippering van de ruimte te voorkomen en de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk te beperken.

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte standaard van de gemeente geldt voor nieuwe ontwikkeling, herinrichting en beheer. Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen (zie [www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl)). Na de transformatie van de onderhavige locatie, neemt de gemeente (zoals eerder al benoemd) de openbare ruimte over. Dit betekent dat het PvE openbare ruimte van toepassing is op dit plangebied.

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces een inrichtingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling dat voldoet aan de onderstaande onderdelen van het PvE Openbare Ruimte. Dit inrichtingsplan moet inzicht bieden in onder andere de aansluiting van het plangebied op de openbare ruimte. En tevens in:

- de opvang en afvoer van hemelwater in het plan- en studiegebied;
- de goede en veilige inpassing van de ontsluiting voor auto's;
- de inpassing van parkeervoorzieningen, met het oog op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid;



- het materiaalgebruik in overeenstemming met de omgeving en met het oog op beheer en veiligheid;
- inpassing van voorzieningen zoals afvalinzameling; verlichting en ander straatmeubilair (indien van toepassing).

Het inrichtingsplan moet worden voorgelegd aan de projectleider van de gemeente Deventer, die het laat toetsen op beheers- en functionele aspecten.

### **Sociale veiligheid**

Het stedenbouwkundig plan en de bouwplannen moeten voldoen aan de eisen en richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Aandachtspunten zijn onder andere overgangen tussen openbaar en privé, zicht op routes en parkeervoorzieningen.

## 5 Uitvoering

De gemeente Deventer kan met een goede invulling van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling van woningbouw op de locatie aan de Oerdijk in het centrum van Schalkhaar waar tot op heden een transportbedrijf is gevestigd. Voor het gebied is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

### **Vervolg**

Zodra het college van Burgemeester en wethouders deze nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, zal de ontwikkelende partij, als vervolg op de gesloten intentieovereenkomst, het plan verder uitwerken op basis van deze uitgangspunten. Daarna wordt een anterieure overeenkomst aangeboden waarin de definitieve afspraken worden vastgelegd, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal.

Tevens zal door de initiatiefnemer een ontwerp van een bestemmingsplanwijziging worden opgesteld, zodra de daarvoor noodzakelijke gegevens van de exploitant zijn ontvangen. De initiatiefnemer moet daarnaast ook in samenspraak met de gemeente het stedenbouwkundige plan, inrichtingsplan buitenruimte en het bouwplan verder uitwerken.

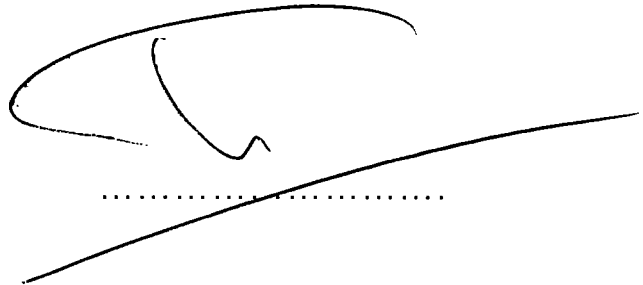
Datum: -  
Kenmerk: 38006-2020

## Bijlage 5: Planning

Paraaf gemeente Deventer

.....

Paraaf exploitant(en)



.....

Stappen bestemmingsplanprocedure:

	<b>Stappen</b>	<b>Geschatte tijd</b>
1	Benodigde gegevens compleet (oa onderzoeken)	?
2	Opstellen ontwerp bestemmingsplan	4 weken
3	Vooroverleg voeren (provincie, waterschap enz)	4 weken
4	B&W-nota opstellen	2 weken
5	Bespreken in wethoudersoverleg	1 week
6	B&W-besluit	1 week
7	Publiceren	2 weken
8	Ontwerp bestemmingsplan ter inzage	6 weken
9	Evt zienswijzen beantwoorden	3 weken
10	B&W- en raadsvoorstel maken	1 week
11	Bespreken in wethoudersoverleg	1 week
12	B&W-besluit	1 week
13	Raadstafel/raadsvergadering	4 weken
14	publiceren	2 weken
15	Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage	6 weken
16	Bekend of beroep is ingesteld en of het plan onherroepelijk is	1 week
Totaal		Ca 40 weken

Kenmerk: 38006-2020

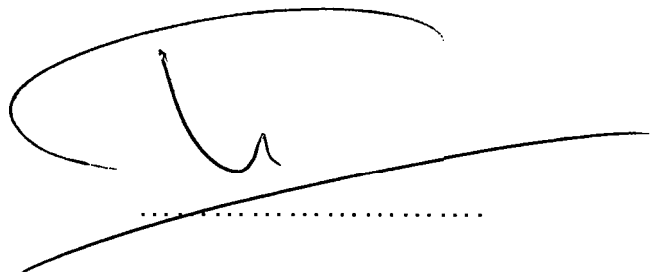
## Bijlage 6: Bankgarantie /bewijs storting waarborgsom

d.d. 5 maart 2020

Paraaf gemeente Deventer

.....

Paraaf exploitant(en)



.....

Gemeente Deventer



SEPA Overboeking

IBAN: NL62BNGH0285001825

BIC: BNGHNL2G

Naam: Gemeente Deventer

Omschrijving: waarborgsom realis  
atie planontwikkeling aan de Oer  
dijk 48 te Schalkaar

Transactiedatum

05 maart 2020

Bedrag

- € 50.000,00

Tegenrekening

NL62 BNGH 0285 0018 25

Rekeningnummer

NL21 ABNA 0832 4652 40

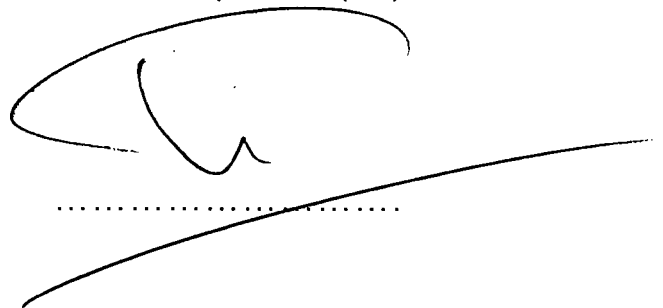
Datum: zie datum in digitale bijlage (usb -stick)  
Kenmerk: 38006-2020

## Bijlage 7: Programma van Eisen Openbare ruimte

Paraaf gemeente Deventer

.....

Paraaf exploitant(en)



.....

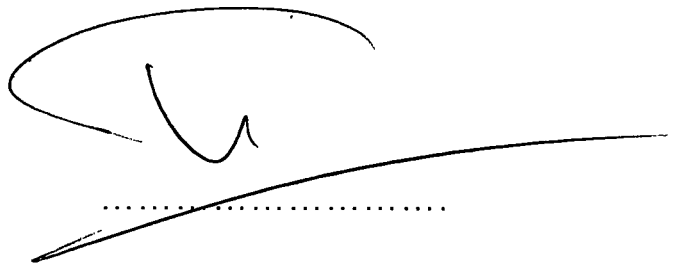
Kenmerk: 38006-2020

## Bijlage 8: Vragenlijst Bibob

Paraaf gemeente Deventer

.....

Paraaf exploitant(en)



.....



Kenmerk: 38006-2020  
Bijlage 1 : Exploitatiegebied Oerdijk 48-50-52

