

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Vaststellen Anterieure Overeenkomst tbv woningbouwontwikkeling Veenweg/Wesepersstraat te Deventer (oude locatie Bouwbasic)

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-001264	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	25-05-2021
Datum	17-05-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- 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	25-05-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	19-05-2021	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	20-05-2021
Wethouder	18-05-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	19-05-2021
BIS Openbaar			
Status	Definitief 2021-05-26		

Bijlagen

- 1: Anterieure Overeenkomst inclusief 7 bijlagen
- 2: Volmacht ondertekening Anterieure Overeenkomst

B & W d.d.: 25-05-2021

Besloten wordt:

- 1 Het aangaan van een anterieure overeenkomst met RW Deventer B.V. voor de woningbouwontwikkeling aan de Veenweg / Wesepersstraat te Deventer;
- 2 De burgemeester te verzoeken wethouder De Geest volmacht te verlenen om de anterieure overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- 3 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 anterieure overeenkomst is ondertekend
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

## ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

In 2018 is de herontwikkeling van het Karweikwadrant uiteengevallen in 3 deellootaties:

1. Ontwikkeling oude locatie Bouwbasic (hoek Veenweg/Wesepersstraat) door RW Deventer B.V.
2. Transformatie locatie Zandhuis/Zwart door AdVicous B.V. (dhr. J. van den Adel), loopt
3. Oude Karweilootatie (vooralsnog geen ontwikkelingen door franse eigenaar)

In november 2018 is een intentieovereenkomst gesloten met RW Deventer B.V. over de herontwikkeling van deellootatie 1 tot woningbouw. De overeenkomst is in september 2019 verlengd tot maart 2020. Vervolgens is de overeenkomst geëindigd. Dit is gebeurd in overleg met de initiatiefnemer en vanuit de verwachting dat de anterieure overeenkomst (met als onderdeel daarvan de nota van uitgangspunten) binnen afzienbare tijd gesloten kon worden. In november 2020 is de nota van uitgangspunten door het College vastgesteld.

In de periode van november 2020 tot mei 2021 is aanvullend overleg geweest over de anterieure overeenkomst. Belangrijkste punt van overleg waren de afspraken over de doelgroepen. Daarover is nu overeenstemming bereikt zodat de overeenkomst ter vaststelling aan het college kan worden voorgelegd.

### Beoogd resultaat

Het sluiten van de anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van de oude locatie Bouwbasic met als doel het leveren van een bijdrage aan de transformatie van het Karweikwadrant tot woningbouw en daarmee het verbeteren van de leefbaarheid in het gebied.

### Kader

- Visie Voorstad-Oost, vastgesteld door Raad op 18 november 2009;
- Woonvisie, vastgesteld door Raad op 7 februari 2018;
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019;
- Intentieovereenkomst tussen RW Deventer B.V. en de gemeente Deventer d.d. 13 november 2018 (collegebesluit);
- Brief met verlenging intentieovereenkomst d.d. 11 september 2019;
- Nota van uitgangspunten d.d. 28 oktober 2020 (collegebesluit) en bijbehorende raadsmededeling

### Argumenten voor en tegen

In de intentiefase die is doorlopen, is reeds vastgesteld dat transformatie van het gebied van een gemengde bedrijfs-/detailhandelsbestemming naar woningbouw past in het gemeentelijk woningbouwbeleid (de Woonvisie). Bovendien past het voornemen van de initiatiefnemer voor het realiseren van grondgebonden, (middel)dure huurwoningen in het streven naar evenwichtige wijken (het aandeel sociale huur is in Voorstad-oost relatief hoog). De raad heeft in de raadsmededeling van oktober 2020 nadere achtergrondinformatie gekregen en is geïnformeerd over de te doorlopen bestemmingsplanprocedure.

### Extern draagvlak (partners)

In de intentiefase die met de vorige initiatiefnemer is doorlopen, is het toenmalige herontwikkelingsplan gepresenteerd aan de omwonenden. De plannen zijn destijds goed ontvangen. Omdat de ideeën van de huidige initiatiefnemer binnen dit kader passen, worden geen grote bezwaren verwacht.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure kunnen belanghebbenden zienswijzen en/of bezwaren indienen. Initiatiefnemer zorgt voor adequate communicatie richting omwonenden.

### **Financiële consequenties**

In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal geregeld. De initiatiefnemer draagt de gemeentelijke plantoetsings- en begeleidingskosten. De gemeente draagt geen financieel risico.

### **Aanpak/uitvoering**

Als het College instemt met de anterieure overeenkomst kan deze aan de hand van bijgevoegde volmacht tijdens een nader in te plannen officieel moment door wethouder de Geest worden ondertekend. Vervolgens kan de initiatiefnemer de verdere planvoorbereiding oppakken en kan de bestemmingsplanprocedure starten.

+

**Anterieure  
OVEREENKOMST**

tussen

de Gemeente Deventer



en

RW Deventer B.V.

inzake

de woningbouwontwikkeling aan de Veenweg / Weseperstraat te Deventer

Zaaknummer: 43294-2021

PARAAF GEMEENTE:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

PARAAF EXPLOITANT:

1  


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. **RW Deventer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, kantoorhoudende en statutair gevestigd te Rijssen aan de Reggesingel 2 (postcode 7461 BA) ingeschreven in het handelsregister onder nummer KvK 68192568, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder RV Projectontwikkeling B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer KvK 56654707 welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer M.R. Bouwens en de heer J.P. Rietberg, hierna te noemen: **'Exploitant'**,

hierna gezamenlijk te noemen: **'Partijen'**,

OVERWEGENDE DAT:

- a. op 13 november 2018 een Intentieovereenkomst is gesloten tussen RW Deventer B.V. en de Gemeente Deventer met betrekking tot de herontwikkeling van een bedrijfspand tot woningbouw (maximaal 14 woningen) aan de Veenweg en Weseperstraat in Deventer (ook wel plaatselijk bekend als *'Bouwbasic-locatie'*);
- b. per brief d.d. 11 september 2019 is geconstateerd dat er nog geen anterieure overeenkomst is gesloten en dat Partijen in gezamenlijk overleg hebben besloten de termijn hiervoor met 26 weken te verlengen;
- c. de termijn van verlenging inmiddels ook is verlopen, maar dat de plannen in een dermate vergevorderd stadium verkeren dat er kan worden overgegaan tot het aangaan van onderhavige overeenkomst;
- d. deze overeenkomst ziet op het voornemen van Exploitant om voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied gelegen aan de Veenweg op de hoek met de Weseperstraat te Deventer, in ontwikkeling te nemen ten behoeve van woningbouw, betreffende de kadastrale percelen Gemeente Deventer, sectie B, met nummers 15419, 15667, 15668 en 15420;
- e. de inzet van Partijen is om door de realisatie van de geplande woningen positieve effecten te bereiken voor de directe omgeving en deze ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging te laten vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer;
- f. de Exploitant voornemens is de woningen te realiseren in het middeldure en dure huur / koopsegment, waarmee de diversiteit van het aanbod in de wijk wordt vergroot en tevens wordt ingespeeld op de woningbehoefte van Deventer, conform de beschrijving in paragraaf 4.2 van bijlage 2.
- g. het voor de realisatie van het bouwplan nodig is om de bestaande bebouwing te slopen en nieuwbouw te plegen, waardoor het voor het in exploitatie brengen van de grond noodzakelijk

PARAAF GEMEENTE:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

PARAAF EXPLOITANT:

2  


- is de medewerking van de gemeente te verkrijgen en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is;
- h. het voorgestelde plan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Voorstad-Oost-Rielerenk' zoals vastgesteld op 24 mei 2012, aangezien de woningbouw plaatsvindt in de bestemming 'bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde – archeologisch verwachtingsgebied', noch past het in het bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' dat is vastgesteld door de Gemeenteraad op 1 juli 2020. Voor het gehele plangebied is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig.
- i. dat Partijen op basis van de gesloten intentieovereenkomst een Nota van Uitgangspunten (NvU) zijn overeengekomen, die op 24 november 2020 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld;
- j. dat de Gemeente zich nu bereid heeft verklaard medewerking te verlenen aan exploitatie door de Exploitant onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst, welke voorwaarden door de Exploitant worden aanvaard;
- k. 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:

##### Definities

- Bouwplan: Het definitieve ontwerp van de te realiseren bebouwing.
- Bouwrijp: het Exploitatiegebied is zodanig bewerkt dat:
  - De bouwpercelen op hoogte liggen;
  - De bouwpercelen goed bereikbaar zijn voor bouwverkeer en tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg;
  - De bouwpercelen op één plaats de mogelijkheid hebben tot een aansluiting op het elektriciteits- en waterleidingnet;
  - De benodigde bebording, markering en eventueel bouwverlichting is geplaatst.
- Exploitatiegebied: het gebied, bestaande uit de kadastrale percelen gemeente Deventer, sectie B, met nummers 15419, 15667, 15668 en 15420, op welk gebied de gewenste planvorming betrekking heeft, en dat met een rode omlijning aangeduide exploitatiegrens is aangegeven op de door Partijen geparafeerde tekening (**bijlage 1**);
- Inrichtingsplan: Het ontwerp van het Exploitatiegebied, de aansluiting daarvan op de openbare ruimte en de aanpassingen in de openbare ruimte dat inzicht biedt in onder andere:
  - De wijze van opvang en afvoer van hemelwater in het Exploitatiegebied;
  - De wijze van aansluiting van de DWA-afvoeren in het openbaar gebied;

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

3  


- De inpassing van de openbare parkeervoorzieningen;
- Het materiaalgebruik, in overeenstemming met de omgeving;
- Inpassing van voorzieningen zoals afvalinzameling, verlichting en ander straatmeubilair.

Nota van Uitgangspunten:

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

Openbare ruimte:

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 en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop het project gereed moet zijn.

Project:

De sloop van de bestaande bebouwing, met daaropvolgend de bouw van maximaal 14 grondgebonden woningen (rij- en hoekwoningen; afwijking alleen mogelijk in gezamenlijk overleg en indien zwaarwegende omstandigheden daartoe aanleiding geven), de aanleg van de openbare ruimte (inclusief parkeren) en de aansluiting van het Exploitatiegebied op de omliggende percelen. De 5 rijwoningen (2 lagen + kap) langs de Weseperstraat worden door de exploitant na oplevering aan de eerste huurder verhuurd tegen een huurprijs binnen het middeldure huugsegment conform de 'Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019'. Dat betekent een huurprijs van maximaal € 900,- per maand op basis van prijspeil 2019 en een jaarlijkse indexatie o.b.v. CPI. Na afloop van de huurperiode van de eerste verhuur vervalt deze voorwaarde en is exploitant vrij om deze 5 woningen in het vrije segment te verhuren. Voor de 9 overige woningen (3-laags) langs de Weseperstraat en de Veenweg gelden geen beperkingen met betrekking tot de hoogte van de huurprijs. Exploitant is te allen tijden gerechtigd om de 9 grondgebonden woningen te vervreemden. De 5 rijwoningen met de eerste verhuurverplichting in het middeldure huursgement mogen na het eindigen van de eerste verhuurperiode ook vervreemd worden.

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.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

4  


Woonrijp:

het Exploitatiegebied en de Openbare Ruimte is ingericht overeenkomstig het Inrichtingsplan en het Programma van Eisen openbare ruimte. Dat wil zeggen; de voor het bouwplan 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

- 1.1 Partijen stellen zich ten doel om voor rekening en risico van Exploitant te komen tot sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van maximaal een 14-tal woningen binnen het Exploitatiegebied met inachtneming van de wederzijdse rechten en verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst en de van deze overeenkomst deel uitmakende bijlagen. Daartoe zal Exploitant voor eigen rekening en risico een bouwplan en inrichtingsplan vervaardigen, welke zullen voldoen aan het in deze overeenkomst bepaalde. Exploitant verplicht zich tot het betalen van de kosten die door de Gemeente gemaakt moeten worden om het project mogelijk te maken. De Gemeente zal de voor het project benodigde planologische procedure opstarten, zoals overeengekomen in deze overeenkomst.
- 1.2 Onderhavige overeenkomst moet worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst van grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (Wro). Gelet op het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, sub a, b en c Wro is met deze overeenkomst het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd en is er voor de gemeente geen verplichting om op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen en waartoe ook niet zal worden overgegaan.

#### **Samenwerking en planvorming**

#### Artikel 2: Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij het opstellen van de plannen en voorstellen zoals genoemd in artikel 1, zullen Partijen in elk geval, naast de in deze overeenkomst genoemde uitgangspunten, de uitgangspunten in acht nemen die in de hieronder vermelde documenten zijn vastgelegd:

- de Nota van Uitgangspunten, zoals opgenomen in **bijlage 2**, vastgesteld op 24 november 2020 door het College van B&W ;
- de afspraken, ontwerpen en voorstellen, die Partijen gemaakt hebben ter uitvoering van de intentieovereenkomst, waaronder het stedenbouwkundig plan, zoals opgenomen in **bijlage 3**;
- de als **bijlage 4** bij deze overeenkomst opgenomen planning;
- Het Programma van Eisen Openbare ruimte (**bijlage 7**) [www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl);

#### Artikel 3: Verplichtingen Exploitant

- 3.1 De Exploitant ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico een op basis van het in deze overeenkomst bijgesloten in **bijlage 5** Voorlopig ontwerp (VO) Inrichtingsplan en Definitief ontwerp (DO) Inrichtingsplan en een DO Bouwplan voor de opstellen conform de Nota van Uitgangspunten en het Programma van Eisen openbare ruimte en de overige afspraken uit deze overeenkomst voor de nieuwbouw van de 14 woningen, realisatie van de waterberging en de aansluiting op de openbare ruimte.

PARAAF GEMEENTE:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

5  
PARAAF EXPLOITANT:





- 3.2 De Exploitant dient deze plannen bij de Gemeente in, ter toetsing aan de afspraken uit deze overeenkomst. Exploitant zal niet eerder dan na goedkeuring door de Gemeente van de ontwerpresultaten van een ontwerpfase (VO) met de ontwerpactiviteiten voor een volgende fase (DO) aanvangen.
- 3.3 Exploitant levert tijdig en om niet, alsmede voor eigen rekening en risico, de benodigde onderzoeken ten behoeve van de planologische procedure, beeldkwaliteitsparagraaf, alsmede ten behoeve van de bouw- en inrichtingsplannen (welke worden opgenomen als zijnde **bijlage 5**).
- 3.4 Exploitant dient aanvragen voor een omgevingsvergunning niet eerder in dan na goedkeuring in de overlegstructuur van het DO Bouwplan en Inrichtingsplan.
- 3.5 Exploitant biedt, overeenkomstig de in dit artikel hierboven opgenomen bepalingen, de op te leveren producten in kader van uitwerking van de plannen (zoals worden opgenomen als zijnde **bijlage 5**) aan de aangewezen projectleider van Gemeente. De Gemeente zal de opgeleverde producten en plannen binnen uiterlijk 8 weken na ontvangst beoordelen en goedkeuren als aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.
- 3.6 Zodra in de overlegstructuur als bedoeld in artikel 8 over de definitieve ontwerpen overeenstemming is bereikt, zal Exploitant de benodigde tekeningen en gegevens verstrekken ten behoeve van (het ambtelijk vooroverleg ten behoeve van) de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw.
- 3.7 Exploitant betreft de netbeheerders tijdig zodra het DO inrichtingsplan gereed is bij zijn plannen en de uitvoering daarvan voor nieuw aan te leggen nutsvoorzieningen van de netbeheerders.
- 3.8 Exploitant zorgt voor adequate informatievoorziening richting omwonenden met betrekking tot ontwikkeling en realisatie van het Project, onder meer door informatievoorziening via website alsmede een informatiepunt voor vragen van bewoners/omwonenden voorafgaande aan- en tijdens bouwwerkzaamheden.
- 3.9 Ter onderbouwing van hetgeen is overeengekomen in paragraaf 4.2 van de Nota van Uitgangspunten levert Exploitant van de 5 woningen waarvoor de middeldure huur voor de eerste huurder van toepassing is de overeenkomstige, ondertekende huurovereenkomsten aan bij de Gemeente, uiterlijk vier weken na ondertekening.

#### Artikel 4: Inrichting openbare ruimte

- 4.1 De Exploitant ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico een samenhangend DO-Inrichtingsplan conform de Nota van Uitgangspunten, de wettelijke voorschriften en het gemeentelijk beleid. Het DO Inrichtingsplan dient waar het de aansluiting op het gemeentelijk eigendom betreft te voldoen aan het Programma van eisen openbare ruimte ([www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl)). De openbare ruimte die beïnvloed wordt door de exploitatie maakt integraal onderdeel uit van het inrichtingsplan.

Exploitant biedt de volgende stukken betreffende het inrichtingsplan aan de Gemeente aan via [beheergroep@deventer.nl](mailto:beheergroep@deventer.nl):

- Voorlopig ontwerp inrichtingsplan, ter toetsing;
- Definitief ontwerp inrichtingsplan, ter toetsing en goedkeuring;
- Bestek en bestekstekeningen van de inrichting;
- Beheerplan voor onderhoud van het exploitatiegebied met name waar het de aansluiting op de openbare ruimte en de waterberging betreft;

PARAAF GEMEENTE:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

PARAAF EXPLOITANT:

6



- Planning en fasering van de werkzaamheden in de openbare ruimte, inclusief een communicatietraject richting omgeving;
- 4.2 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 bijvoor- en opname momenten.
- 4.3 Voor het project zijn in het Exploitatiegebied en in aanliggende openbare ruimte aanpassingen nodig in de inrichting daarvan, in ieder geval voor de aanleg van de parkeervoorzieningen en de aansluiting van het Exploitatiegebied op de openbare ruimte. Het is aan de Exploitant om in het vervolg van het proces een integraal inrichtingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling dat voldoet aan het 'PvE Openbare Ruimte'. Dit inrichtingsplan moet inzicht bieden in:
- De opvang en afvoer van hemelwater in het Exploitatiegebied;
  - De wijze van aansluiting van de DWA-afvoeren in het openbaar gebied;
  - De benodigde aanpassingen aan de openbare netwerken;
  - De inpassing van de 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.
- De (eventueel in gebruik genomen en/of in de directe omgeving van het Project, en direct te relateren aan de uitvoering van het Project, beschadigde) openbare ruimte wordt na de uitvoering in goede staat overgedragen aan de gemeente Deventer. Het Inrichtingsplan moet worden voorgelegd aan de Beheergroep van de gemeente Deventer, die het toetst op beheers- en functionele aspecten.
- 4.4 Uitgaande van een woningbouwprogramma van 14 woningen (categorie tussen- en hoekwoning), en een bijbehorende parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning (gebied bebouwde kom, incl. 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren) bedraagt de normatieve parkeerdruk 21 parkeerplaatsen. Op de locatie is te weinig ruimte beschikbaar om tot een kwalitatief goede parkeeroplossing te komen zonder dat de geslotenheid van het bouwblok wordt aangetast. Het parkeerbeleid van de gemeente schrijft in dat geval voor dat indien op eigen terrein geen ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren, dan gezocht moet worden naar mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen in het omliggende openbare gebied.
- 4.5 De Veenweg biedt aan de oostzijde vóór de woningen ruimte voor de aanleg van 6 langsparkeerplaatsen. Daarnaast kunnen aan de overzijde van de Veenweg nog 6 langsparkeerplaatsen worden toegevoegd. Ook aan de Weseperstraat kunnen 6 langsparkeervakken worden gerealiseerd in de richting van het spoor. Het restant van 3 vakken kan worden gerealiseerd door de aanleg en opwaardering van bestaande parkeerplaatsen aan de Weseperweg langs het spoor. Met bovenstaande invulling kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van het project. De afkoopkosten van het parkeren in de openbare ruimte bedragen € 70.350,- (zegge: zeventigduizend driehonderdvijftig euro). Na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan zal de Gemeente separaat een factuur voor de afkoopkosten van het parkeren toezenden aan Exploitant, welke uiterlijk binnen dertig dagen na factuurdatum dient te worden voldaan.
- 4.6 De Exploitant stelt de Gemeente uiterlijk twee weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden in kennis van de start van de werkzaamheden.

Artikel 5: Civieltechnische eisen

PARAAF GEMEENTE:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

PARAAF EXPLOITANT:

7

- 5.1. Alle werkzaamheden, die betrekking hebben op of te maken hebben met het Project, geschieden door en voor rekening en risico van de Exploitant, tenzij in deze overeenkomst anders is overeengekomen.
- 5.2. Het Bouwrijp maken van het /Exploitatiegebied geschiedt door en voor rekening en risico van de Exploitant één en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen.
- 5.3. Het Woonrijp maken geschiedt conform het goedgekeurd Definitief Ontwerp Inrichtingsplan.
- 5.4. De Exploitant dient bestaande openbare ruimte buiten het Exploitatiegebied voor zover 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 5.5 geldt hierbij als nulmeting.
- 5.5. Ten einde schade als gevolg van het project achteraf te kunnen vaststellen nodigt Exploitant de Gemeente uit voorafgaand aan de realisatie van het Project voor het maken van een voorschouw van de Openbare ruimte. Hiervan maakt de Gemeente proces-verbaal op dat vervolgens aan Exploitant wordt verstrekt.
- 5.6. 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.
- 5.7. Indien schade wordt geconstateerd aan openbare voorzieningen c.q. gemeenteeigendommen zal dit direct door de Exploitant aan de Gemeente worden gemeld. De Exploitant is aansprakelijk voor eventuele schade aan de openbare voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied, voor zover veroorzaakt door handelingen die voortvloeien uit de exploitatie van het Exploitatiegebied.
- 5.8. De uit het Exploitatiegebied vrijkomende grond zal door Exploitant zoveel mogelijk ter plaatse worden aangewend, dat wil zeggen binnen het exploitatiegebied worden verwerkt. Exploitant dient voor eigen rekening en risico zelf zorg te dragen voor het afvoeren van de overtollige grond.

#### Artikel 6: Verplichtingen van de Gemeente

- 6.1. Voor de gronden binnen het Exploitatiegebied geldt bestemmingsplan 'Voorstad-Oost-Rielerenk' zoals vastgesteld op 24 mei 2012 met de dubbelbestemming 'Waarde – archeologisch verwachtingsgebied'. Het voorgestelde Project past niet in het vigerende bestemmingsplan, noch in het bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen'. Voor het gehele plangebied is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig. 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 het in artikel 1 bedoelde Project kan worden gerealiseerd.
- 6.2. De inspanningsverplichting zoals in dit artikel bedoeld richt zich uitsluitend op het toetsen van het bestemmingsplan en in het procedure brengen van de planologische procedure.
- 6.3. De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.

#### Artikel 7: Goedkeuring door de Gemeente

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.



De resultaten van het overleg binnen de overlegstructuur, bedoeld in artikel 8, worden vastgelegd in een ambtelijk op te stellen voorstel waarin tevens de plannen en voorstellen als bedoeld in artikel 1 zullen worden voorgelegd. 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 8: Overlegstructuur

- 8.1 Ten behoeve van het benodigde overleg over het Project en de overige uitvoering van deze overeenkomst hebben Partijen een overlegstructuur in het leven geroepen. Dit overleg dient ter afstemming tussen de Gemeente en de Exploitant van de te verrichten werkzaamheden en ten behoeve van de toetsing van de resultaten ervan aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in deze overeenkomst met bijbehorende bijlagen.
- 8.2 Partijen zullen ten behoeve van de uitvoering van de in deze overeenkomst gemaakte afspraken regelmatig overleg voeren in een projectgroep. Partijen streven naar continuïteit tijdens overleggen en zullen in dit verband zoveel als mogelijk zorgdragen voor vaste gesprekspartners. Indien noodzakelijk zullen vakdisciplines op afroep door de gemeentelijk projectleider deelnemen aan de projectgroep. Iedere partij is bevoegd om haar vertegenwoordigers te vervangen door een functioneel zoveel mogelijk gelijkwaardig persoon.
- 8.3 Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om binnen de beschreven overlegstructuur goedkeuring te verkrijgen respectievelijk te verlenen voor de voorstellen. De Gemeente beoordeelt daarbij of voldaan wordt aan de uitgangspunten en randvoorwaarden uit deze overeenkomst. De besluitvorming in de projectgroep zal vervolgens door Partijen ter vaststelling worden voorgelegd aan het bevoegde besluitvormende orgaan. Aan de zijde van de Gemeente zal indien nodig de besluitvorming worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en/of voor zover nodig aan de gemeenteraad. De goedkeuringen als bedoeld in artikel 3.5 worden door projectmanager of aangewezen projectleider beoordeeld.

Artikel 9: Voortgang in de planvorming / planning

- 9.1 De planning legt Partijen een inspanningsverplichting op 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.
- 9.2 Partijen realiseren zich dat de planning sterk afhankelijk is van eventuele zienswijzen en bezwaar-/beroepsprocedures die moeten worden doorlopen. Een nadere uitwerking van de planning is opgenomen in **bijlage 4**.

**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. Dat houdt tevens 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 het project 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.

PARAAF GEMEENTE:

9  
PARAAF EXPLOITANT:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.



10.2 De Exploitant is vanwege het in exploitatie brengen van de gronden de navolgende bijdragen aan de Gemeente verschuldigd:

Bouwplannen en Inrichtingsplan:

- Stedenbouwkundige begeleiding € 2.000,-
- Beheergroep: Toetsing IP € 3.500,-
- Verkeer € 1.000,-

Bestemmingsplan:

- Toetsing (planologisch-juridisch) € 3.000,-
- Toetsing (inhoudelijk adviseurs) € 3.000,-

Projectbegeleiding:

- Projectmanager € 5.500,-
- Projectondersteuner € 1.500,-
- Projectoverleg € 8.000,- (60 uur)
- Overloop kosten uit Intentiefase € 8.500,-

**Totale kosten € 36.000,-**

(zegge: zesendertigduizend euro)

10.3 De exploitatiebijdrage is vrijgesteld van BTW.

10.4 De Exploitant dient de in dit artikel geraamde kosten bij vooruitbetaling te voldoen uiterlijk bij het ondertekenen van deze overeenkomst. De Exploitant maakt het betreffende bedrag over op rekeningnummer NL12BNGH0285116894 ten name van de Gemeente onder vermelding van 'Herontwikkeling Bouwbasic'.

Artikel 11: Planschade

11.1 De schadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening en zoals deze vastgesteld worden door de planschadecommissie conform de geldende Procedureverordening Planschadecommissie danwel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van de Exploitant;

11.2 De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de Gemeente in procedure wordt gezet en onherroepelijk wordt. De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening tegemoetkoming in planschade 2008'.

11.3 De Exploitant verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te vergoeden van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant ingediende verzoek in procedure wordt gebracht en onherroepelijk wordt.

11.4 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de hiervoor bedoelde planologische maatregel het bedrag schriftelijk aan de Exploitant mededelen. 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

PARAAF GEMEENTE:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

10  
PARAAF EXPLOITANT:


NL62BNGH0285001825 ten name van de Gemeente Deventer, onder vermelding van 'Planschadecosten Herontwikkeling Bouwbasic'.

- 11.5. Bij niet tijdige betaling is de Exploitant, zonder dat ingebrekestelling nodig is, in verzuim en wordt over het desbetreffende bedrag verzuimrente in rekening gebracht ter hoogte van de op dat moment geldende wettelijke rente. Bovendien kan de Gemeente besluiten om over te gaan tot het innen van een boete van 10% over het desbetreffende bedrag.

Artikel 12: Verrekenbeding

- 12.1 Indien Exploitant in de plannen waarop de grondexploitatie en exploitatiebijdrage is gebaseerd, wijzigingen aanbrengt die er toe leiden dat de kosten (zoals begroot bij het aangaan van deze overeenkomst) die de Gemeente in verband met de exploitatie maakt, aantoonbaar 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 21 van toepassing. Na overeenstemming tussen Partijen over de kostenoverschrijdingen zal de Gemeente Exploitant een factuur sturen voor de additionele kosten. Exploitant zal deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.
- 12.3 Partijen spreken af dat de Exploitant de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten ook vergoedt als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door de Exploitant ingediende plannen en/of er niet tot realisatie kan worden gekomen. Indien bij niet doorgaan van het project, de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten hoger of lager blijken te zijn dan de hier bedoelde aanbesteding, zal er een verrekening plaats vinden.

Artikel 13: Afrekenbeding

*Niet van toepassing.*

Artikel 14: Zekerheidsstelling

- 14.1 Exploitant geeft uiterlijk voor de ondertekening van deze overeenkomst een zekerheidsstelling in de vorm van een door burgemeester en wethouders goedgekeurde bankgarantie af aan de Gemeente ter hoogte van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro). 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 aansluiting op de 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** bij de overeenkomst opgenomen.
- 14.3 Het bedrag als gesteld in de bankgarantie zal op verzoek van de Exploitant naar gelang de Exploitant aan zijn verplichtingen heeft of zal hebben voldaan tot een navenant bedrag

PARAAF GEMEENTE:

11  
PARAAF EXPLOITANT:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.



worden bijgesteld. De bankgarantie kan komen te vervallen indien en zodra alle openstaande verplichtingen zijn vervuld.

Artikel 15: Heffingen

Deze overeenkomst sluit niet uit, dat heffingen krachtens bepaalde wetten of verordeningen (zoals de legesverordening ten behoeve van omgevingsvergunningen anders dan hiervoor zijn geraamd) alsnog geheven zullen worden. Deze komen ten laste van de Exploitant, ook indien deze op naam van de Gemeente zijn gesteld.

Artikel 16: Kwalitatieve verplichtingen

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. De gemeente zal de Exploitant hierover voorafgaand schriftelijk informeren, calamiteiten uitgezonderd.

**Diversen**

Artikel 17: Voorbehouden /Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

- 17.1 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.
- 17.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met Exploitant de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk voor de gevolgen van de aanpassing.
- 17.3 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.
- 17.4 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

PARAAF GEMEENTE:

12  
PARAAF EXPLOITANT:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

op de wijze als geregeld in artikel 21 ~~over te gaan tot~~ gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst te eisen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.

Artikel 18: Overdracht contractpositie

- 18.1 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.
- 18.2 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 nog niet is afgerond zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders; aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 19: 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 20: Niet nakoming en boetebeding

- 20.1 Indien Exploitant in verzuim is kan de Gemeente hem een boete opleggen van maximaal € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) met de bevoegdheid om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 20.2 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.
- 20.3 De boete moet worden betaald binnen een maand nadat de Exploitant in verzuim is.
- 20.4 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,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag bedragen.
- 20.5 Onverminderd het hiervoor gestelde behouden Partijen het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 21: Ontbinding

- 21.1 Deze overeenkomst kan behoudens in geval van toerekenbare tekortkoming worden ontbonden in de volgende gevallen:
- a. Indien Partijen, in het geval bedoeld in artikel 7 (Goedkeuring Gemeente), niet binnen 12 maanden na het tijdstip waarop het college van burgemeester en wethouders haar instemming heeft onthouden, overeenstemming hebben bereikt over de noodzakelijke wijzigingen;
  - b. 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

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

13





deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.;

- c. Ingeval voldoende vast staat dat geen onherroepelijk bestemmingsplan kan worden verkregen voor het bouwplan ter zake dan wel geen onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden verkregen waarvan de Exploitant een ontvankelijke en volledige vergunning heeft aangevraagd overeenkomstig het Bouwbesluit zijn Partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.

- 21.2 Indien het geval van artikel 7 zich voordoet behouden beide Partijen zich het recht voor deze overeenkomst te ontbinden. Alvorens zij een beroep op deze ontbindingsclausule zullen mogen doen, verplichten zij zich gedurende een periode van minimaal drie en maximaal zes maanden, nadat dit voornemen schriftelijk aan de wederpartij kenbaar is gemaakt, tot wederzijdse onderhandeling omtrent de alsdan ontstane situatie. Gedurende deze periode bezien Partijen of zij middels een gewijzigde planopzet tot een vergelijkbaar resultaat kunnen komen.

#### Artikel 22: 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 van de rechtbank Overijssel.

#### Artikel 22: Openbaarheid overeenkomst

- 22.1 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.
- 22.2 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 23: Slotbepalingen

- 23.1 Op deze overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
- 23.2 Wijziging en/of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide Partijen ondertekend te worden.
- 23.3 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.
- 23.4. Deze overeenkomst komt tot stand na ondertekening door Exploitant en na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

#### Artikel 24: Bijlagen

- 24.1 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.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

24.2 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.

Bijlagen:

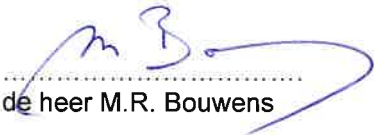
1. Exploitatiegebied
2. Nota van Uitgangspunten
3. Stedenbouwkundig plan
4. Planning
5. Op te leveren producten Exploitant
6. Bankgarantie
7. Programma van Eisen openbare ruimte  
(te vinden via: [www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl)).

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op ..... 2021,

DE GEMEENTE,  
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....  
de heer drs. R.C. König

DE EXPLOITANT  
RW Deventer B.V.,  
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

  
.....  
de heer M.R. Bouwens

  
.....  
de heer J.P. Rietberg

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT: 15

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.



## **Bijlage 1: Exploitatiegebied**



PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT: 16

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

**Bijlage 2: Nota van Uitgangspunten**





Herontwikkeling

# Weseperstraat-Veenweg Deventer

Nota van uitgangspunten

Oktober 2020

Uitgave : 28 oktober 2020  
Opstellers : Ad Anker (IBL) en Bas Reijenga (PRO) gemeente Deventer  
Telefoonnummer : 06-21521942

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Inkadering	4
1.2	Nota van Uitgangspunten	4
1.3	Plangebied	4
1.4	Aanleiding herontwikkeling	5
1.5	Beoogd maatschappelijk effect	5
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Historie	7
2.2	Eigendomssituatie	7
<b>3</b>	<b>Relevant beleidskader</b>	<b>8</b>
3.1	Omgevingsvisie	8
3.2	Visie Voorstad Oost	8
3.3	Deventer energieneutraal 2030	9
3.4	Woonvisie Deventer 2018	9
3.5	Bestemmingsplan	10
3.6	Welstandsnota	11
3.7	Overige beleidskaders	11
3.8	Conclusie Beleid	11
<b>4</b>	<b>Planvisie en uitgangspunten</b>	<b>12</b>
4.1	Algemeen	12
4.2	Doelgroep en programma	12
4.3	Stedenbouwkundige inpassing	13
4.4	Verkeersontsluiting en parkeren	15
4.5	Duurzaamheid en energie	15
4.6	Water, groen en ecologie	17
4.7	Milieuaspecten	18
4.8	Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten	20
<b>5</b>	<b>Uitvoering</b>	<b>22</b>

## Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan herontwikkeling Bouwbasic locatie d.d. 15 juni 2020



# 1 leiding

## 1.1 Inkadering

In november 2018 is een Intentieovereenkomst gesloten tussen RW Deventer B.V. en de Gemeente Deventer met betrekking tot de herontwikkeling van enkele bedrijfspanden tot woningbouw aan de Veenweg en Weseperstraat in Deventer (ook wel genoemd: Bouwbasic).

Doel van deze Intentieovereenkomst is om de haalbaarheid van de plannen van RW Deventer te verkennen en met de gemeente de wijze van herontwikkeling van het bedoelde gebied vast te leggen. Eerste stap in dit proces is het opstellen van een Nota van Uitgangspunten, die hierbij voorligt. Vervolgens streven partijen naar het sluiten van een anterieure overeenkomst. In de anterieure fase vormt de Nota van Uitgangspunten tevens de basis voor de bestemmingsplanprocedure. Zowel de Nota van Uitgangspunten als de anterieure overeenkomst behoeven de instemming van het College van B&W van de gemeente Deventer.

## 1.2 Nota van Uitgangspunten

De Nota van uitgangspunten bevat kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling. Het gaat daarbij onder meer om gemeentelijke beleidskaders, uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering, stedenbouwkundige uitgangspunten, de aansluiting op omliggende terreinen en ontwikkelingen en de economische haalbaarheid van de plannen.

## 1.3 Plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Voorstad-Oost. Het terrein wordt begrensd door de Veenweg aan de westzijde, en de Weseperstraat aan noord- en oostzijde. Aan de zuid- en oostzijde wordt de locatie begrensd door respectievelijk de voormalige bedrijfspanden van Zandhuis-Zwart en bouwmarkt Karwei. Dit zijn ook herontwikkelingslocaties binnen het Karwei-kwadrant.



Fig. 1. Ligging plangebied

## 1.4 Aanleiding herontwikkeling

De wijk Voorstad-Oost heeft in de afgelopen jaren een behoorlijke transformatie ondergaan. Met de herontwikkeling van de T&D-locatie, grenzend aan het plangebied, waarin bestaande fabrieksgebouwen zijn gesloopt en nieuwe woningen en speelvoorzieningen zijn gerealiseerd, heeft de wijk een flinke kwaliteitsimpuls gekregen. De herontwikkeling van het Karwei-kwadrant vormt het sluitstuk in de herontwikkeling van dit gedeelte van Voorstad-Oost. Het Karwei-kwadrant bestaat uit drie deelpercelen: Bouwbasic (noordelijk deel, inclusief De Ooievaar), Zandhuis-Zwart (zuidelijk deel) en de oude Karweilocatie / Carbonia (oostelijk deel).



Fig. Het bouwblok met 3 deelgebieden

Eerdere particuliere initiatieven naar een integrale herontwikkeling van het gehele Karwei kwadrant tot woningbouw hebben niet geleid tot een sluitend afsprakenkader. De herontwikkeling van het Karweikwadrant valt hierdoor uiteen in bovengenoemde drie deelgebieden. Dit betekent onder meer dat het gebied gefaseerd getransformeerd zal gaan worden.

## 1.5 Beoogd maatschappelijk effect

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. De locatie maakt deel uit van Voorstad Oost. De leefbaarheid en veiligheid van deze vooroorlogse wijk in de oude schil is het afgelopen decennium sterk verbeterd door diverse maatregelen en projecten in het kader van de herstructurering Voorstad-Oost. In de Visie Voorstad Oost was de locatie nog aangemerkt als "Bedrijvigheid". Na de succesvolle herstructurering van het aangrenzende T&D-terrein en het vertrek van de bedrijvigheid vormt woningbouw de afronding van de herstructurering van dit deel van de Voorstad. Door de realisatie van woningen moet de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer.

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

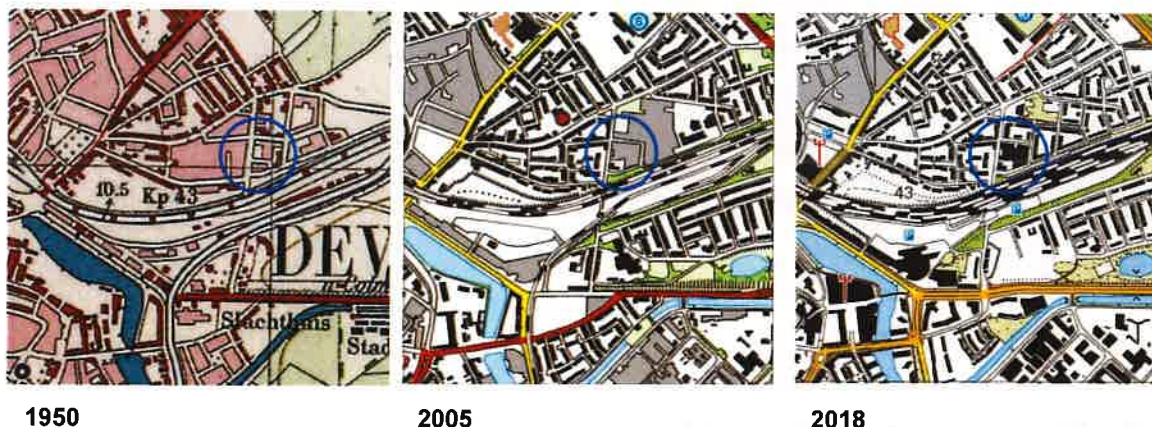


Afb. Visie Voorstad Oost, buurtmilieus

	Stadse woonbebouwing
	Tuindorpachtige woonbebouwing
	70/80 jaren woonbebouwing
	Bedrijvigheid
	Te ontwikkelen tuindorpachtige woonbebouwing
	Te ontwikkelen tuindorpachtige of industrieachtige woonbebouwing
	Woonpark

## 2 Huidige situatie

### 2.1 Historie



De Voorstad is de schil van kleinschalige buurten rond de binnenstad van Deventer, ontstaan aan het eind van de 19e en begin 20e eeuw. In de tijd van de vestingstad Deventer in de 18e eeuw bestond de “voorstad” uit een aantal uitvalswegen zoals de weg naar Twente (nu de Holterweg), de weg naar Hellendoorn (nu de Rielierweg) en de weg naar Raalte (nu de Brinkgreverweg). Deventer groeide door, de banden van de vesting gingen knellen en de binnenstad raakte vol.

Vanaf 1800 zijn de eerste functies buiten de vestingmuren in de voorstad gevestigd. Centraal in het gebied ligt de Rielierweg met haar kenmerkende winkels die zich vrijwel volledig richten op de dagelijkse boodschappen, afgewisseld met enkele dienstverleners.

Het plangebied ligt op de plek in Voorstad-Oost waar nogal wat grotere bedrijven zijn gevestigd. Deze zijn eind jaren zeventig en begin jaren tachtig vervangen door voornamelijk woningen. Meer recent (2013-2015) zijn in het kader van de herstructurering woningen toegevoegd op het voormalige aangrenzende T&D-terrein. Het plangebied is het laatste bouwblok waar bedrijvigheid is gevestigd. In het Karweikwadrant zijn nog enkele karakteristieke bedrijfsgebouwen aanwezig.

#### **Pand De Ooijevaar**

De voormalige Stoom en Machinewasserij De Ooijevaar bevindt zich op de noord/oosthoek van de locatie. Het betreft een bedrijfsloods van één bouwlaag daterend uit het begin 20e eeuw. Het pand staat direct aan de straat, de entrees zitten aan beide gevels. Het is typerend voor de bouwperiode met bijzondere hoekoplossing en dakrand. Tevens staat op het perceel een woning uit ongeveer dezelfde bouwperiode, bestaand uit twee lagen met een kap. De bedrijfsloods is in de loop van de tijd diverse keren aangepast. Het pand heeft met name betekenis voor de ontwikkelingsgeschiedenis van de wijk. De cultuurhistorische waarde van het pand de Ooijevaar is echter minder evident dan bij bijvoorbeeld Zandhuis en Zwart.

### 2.2 Eigendomssituatie

De percelen van de voormalige wasserij “De Ooijevaar” en het voormalige Bouwbasic Opleidingscentrum zijn eigendom van RW Deventer B.V. De direct aangrenzende gronden aan de zuidzijde (Karwei en Zandhuis Zwart) zijn ook in particulier eigendom. Aan de noord-, west- en oostzijde grenst het plangebied aan openbaar gebied van de gemeente.

*Handwritten signature or initials in blue ink.*



Fig.4 Kadastrale situatie

## 3 Relevant beleidskader

### 3.1 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie (2019) is het Karweikwadrant opgenomen als ontwikkellocatie. In deze visie wordt voorgesorteerd op een mogelijke functieverbreiding. Ambitie voor de vooroorlogse wijken is méér Deventer stedelijkheid en bijdragen aan een ongedeelde samenleving. De gewenste ontwikkelingsrichting is toename van de functies wonen, natuur en ecologie (zie Omgevingsvisie, paragraaf 5.2).

### 3.2 Visie Voorstad Oost

In 2009 is door de gemeente Deventer de Visie Voorstad Oost opgesteld. De visie is tot stand gekomen met bewoners, ondernemers en organisaties. Het gezamenlijk gekozen toekomstperspectief voor de wijk laat zich als volgt samenvatten:

In de visie is voor de herstructurering van de deelgebieden de aard van het nieuwe woongebied vastgelegd. Voor het Shita-terrein is de typering 'woonpark' aangegeven. De speeltuinlocatie is in de visie nog niet als ontwikkelingslocatie aangemerkt.



Afb. Visie Voorstad Oost 2009

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

Sinds het verschijnen van de visie is de herstructurering van een aantal locaties in Voorstad Oost voortgezet. Meest in het oog lopende voorbeelden hiervan zijn de herstructurering van het T&D-terrein en de verplaatsing van de speeltuin. De herontwikkeling van de wijk vindt plaats binnen het raamwerk van de wijk, gevormd door wegen en groen.

### 3.3 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 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is. Inmiddels is de plicht tot aardgasloze nieuwbouw in 2019 wettelijk verankerd.

### 3.4 Woonvisie Deventer 2018

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

1. 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.
2. 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.
3. 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'. De Woonvisie gaat uit van een netto woningbouwopgave van 3000 woningen in 10 jaar tijd. Hier zijn afspraken over gemaakt met de provincie Overijssel. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk en dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

Met name de ontwikkellocaties in de schil rond de binnenstad worden benut voor het toevoegen van bijzondere, stedelijke woon(werk)milieus. Vanuit de ongedeelde samenleving wordt gestreefd naar evenwichtige wijken. Het aandeel sociale huur is in de Voorstad relatief hoog, versterking van de voorraad is gewenst (zoals ook in gang is gezet met de ontwikkeling van het T&D-terrein). Gezien de

omgeving is toevoeging van voorraad voor de middeninkomens (sociale koop of middeldure huur) goed denkbaar. Voorwaarde is dat kwalitatief goede woningen worden toegevoegd die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad en waarmee wordt ingespeeld op de opgaven uit de Woonvisie.

### 3.5 Bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Voorstad-Oost-Rielerenk", vastgesteld op 24 mei 2012. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf" met de dubbelbestemming "Waarde – archeologisch verwachtingsgebied". Binnen de bestemming Bedrijf heeft het plangebied de aanduiding "onderwijs". De goot-en bouwhoogte is overal max 9 m.

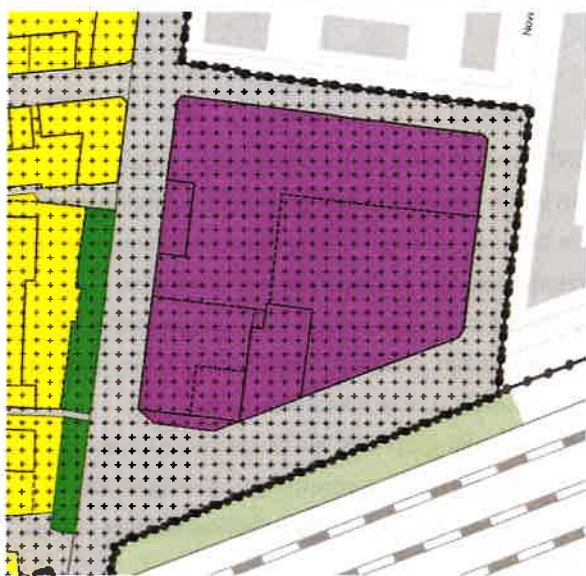


Fig.5 Bestemmingsplan

#### Chw-bestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen"

Deventer heeft ruim 100 bestemmingsplannen, die samen de stad en de dorpen omvatten, geactualiseerd en samengevoegd in één nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen" is een experiment onder de Crisis- en herstelwet en is een voorloper van wat in de nieuwe Omgevingswet het omgevingsplan heet. Het bestemmingsplan is op 1 juli 2020 vastgesteld door de Gemeenteraad. Als het plan onherroepelijk is vervangt dit plan ook het vigerende bestemmingsplan "Voorstad-Oost-Rielerenk".

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat nieuwe ontwikkelingen, waarvoor het nodig is om een planologische procedure te doorlopen, hierin in principe niet zijn meegenomen, het is een conserverend bestemmingsplan.

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan, noch in het bestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen". Voor het gehele plangebied is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig.

### 3.6 Welstandsnota

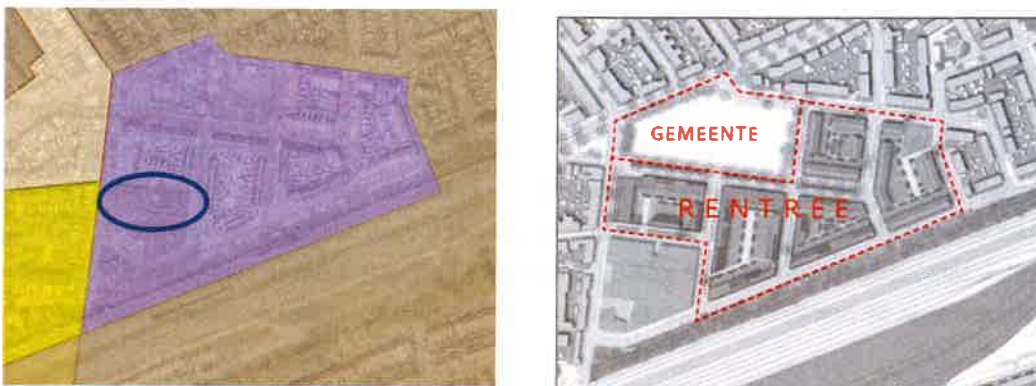


Fig.6 Uitsnede Welstandsnota en Beeldkwaliteitsplan T&D-locatie Deventer

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor “Thematische bebouwing”. Dit zijn gebieden waarbinnen de bebouwing volgens eigen gebiedscriteria wordt vormgegeven. Voor de aangrenzende T&D-locatie is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld (2012) dat heeft gediend als toetsingskader voor de woningbouwplannen. Voor het Karweikwadrant geldt geen op woningbouw gericht beeldkwaliteitsplan. Na overleg met de PlanAdviesRaad (PAR) van de gemeente wordt geadviseerd om een beeldkwaliteitsparagraaf in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

### 3.7 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.

### 3.8 Conclusie Beleid

De transformatie van twee bedrijfspanden naar woningbouw op de locatie aan de Weseperstraat in de wijk Voorstad-Oost 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 14 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 woningen zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de directe omgeving. De locatie grenst aan een heldere stedenbouwkundige structuur van bouwblokken van het aangrenzende T&D-terrein. De invulling met woningbouw in dit gebied is gerelateerd aan het industriële karakter van de oorspronkelijk aanwezige bedrijven in dit gebied. Dit gegeven inspireert om te komen tot een passende inpassing in de ruimtelijke structuur en de schaal en uitstraling van de woonbebouwing in het plangebied.

### 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 Voorstad-oost. Huurwoningen in het middeldure segment passen goed bij dit uitgangspunt. Dat is in de planontwikkeling als vertrekpunt gehanteerd.

Binnen het plangebied is op basis van ruimtelijke verkenningen gebleken dat er ruimte is voor de realisatie van 14 grondgebonden rijwoningen. Om recht te doen aan de stedenbouwkundige invulling zijn hoogteaccenten aangebracht op de hoeken, conform het stedenbouwkundige plan. In de zoektocht naar een passend compromis in relatie tot de stedenbouwkundige eisen en een sluitende parkeerbalans heeft dit geleid tot de volgende uitgangspunten met betrekking tot het programma:

De 5 rijwoningen (2 lagen + kap) langs de Weseperstraat worden door de initiatiefnemer na oplevering aan de eerste huurder verhuurd tegen een huurprijs binnen het middeldure huursegment conform de Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019. Dat betekent een huurprijs van maximaal € 900,- per maand op basis van prijspeil 2019 en jaarlijkse indexatie o.b.v. CPI. Na afloop van de huurperiode van de eerste huurder vervalt deze voorwaarde. Daarnaast zal initiatiefnemer zich inspannen om bij de toewijzing van deze woningen voorrang te verlenen aan huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achter laten en/of huishoudens met een middeninkomen.

Voor de 9 overige woningen (3-laags) langs de Weseperstraat en de Veenweg gelden geen beperkingen met betrekking tot de hoogte van de huurprijs.

Op deze wijze wordt de diversiteit van het aanbod in de wijk vergroot en ingespeeld op de woningbehoefte van Deventer. Daarmee wordt voldaan aan de doelstellingen van de Deventer Woonvisie (2018).

### 4.3 Stedenbouwkundige inpassing



Fig.7 Luchtfoto plangebied en directe omgeving

#### Planopzet

##### Verkaveling

De Bouwbasic locatie moet een vanzelfsprekend onderdeel gaan uitmaken van het Karwei kwadrant en Voorstad Oost. Voorwaarde voor de planopzet is een goede aansluiting op de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk, op de bestaande waardevolle groenstructuur en de schaal van de omliggende woonbuurten. De situering van de bebouwing moet het eigen industriële karakter van de locatie herkenbaar houden. Het bebouwen van het plangebied met woningen betekent dat het huidige besloten karakter van het plangebied verdwijnt. De ambitie met het plan is om de nieuwe bebouwing in het plangebied aan te laten sluiten op de recent gerealiseerde woningbouw op de T&D-locatie. De bebouwing is geïnspireerd op de industriële uitstraling ervan.



Fig.8 Planopzet

In de verkavelingsopzet wordt aangesloten bij bestaande rooilijnen: aan de Veenweg wordt gebouwd in dezelfde rooilijn als het noordelijk gelegen witte blok galerijwoningen. Hierdoor ontstaat aan de straatzijde ruimte voor het toevoegen van zes parkeerplaatsen.

Aan de Weseperstraat worden de woningen zonder voortuinen aan de straat gesitueerd. Dit is conform de aangrenzende woonblokken aan de overzijde van de straat, de industriële blokken met een "Delftse stoep".

Initiatiefnemer heeft de stedenbouwkundige opzet uitgewerkt in **bijlage 1**.

#### *Beeldkwaliteit*

De voorgestelde ontwikkeling van rijenwoningen past niet zonder meer in de van toepassing zijnde typering "thematische bebouwing" uit de Welstandsnota. Gezien de locatie en de omvang van de ontwikkeling moeten er specifieke welstandscriteria voor deze locatie worden geformuleerd in een beeldkwaliteitsparagraaf in het te wijzigen bestemmingsplan. Qua systematiek en inhoud moet daarbij aangesloten worden op de welstandsnota. Aansluiting dient te worden gezocht bij de criteria die gelden voor de typering "industriële blokken" zoals die ook aan de overzijde van de Weseperstraat zijn gehanteerd. De op te stellen criteria gelden voor de nieuwe bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte (inrichtingsplan).

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerpplan dient in de opstalontwerpen ook rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

Daar waar sprake is van zijgevels, wordt kwaliteitsborging bereikt via het verbijzonderen van kopgevels en in het bouwplan geïntegreerde erfafscheidingen.

#### **4.4 Verkeersontsluiting en parkeren**

##### **Ontsluiting**

De locatie is in de huidige situatie voor auto's ontsloten vanaf de Veenweg. Het bouwplan is opgenomen in de bestaande structuur van de openbare ruimte. Het bestaande stratenpatroon blijft gehandhaafd. De wijze van ontsluiting wordt niet aangepast.

##### **Parkeren**

Het gemeentelijk parkeerbeleid schrijft voor dat iedere ontwikkeling in principe in zijn eigen parkeerbehoefte moet voorzien. Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen voor 'wonen' toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013 (zie [www.deventer.nl/parkeernormen](http://www.deventer.nl/parkeernormen)). Voor de parkeernormering is het grondgebied van Deventer ingedeeld in een vijftal zones. Uitgaande van een woningbouwprogramma van 14 huurwoningen (categorie tussen/hoek), en een bijbehorende parkeernorm van 1.5 pp/woning (gebied rest bebouwde kom, incl. 0.3pp/woning voor bezoekersparkeren) bedraagt de normatieve parkeerdruk 21 parkeerplaatsen.

Op de Bouwbasic-locatie is te weinig ruimte beschikbaar om tot een kwalitatief goede parkeeroplossing te komen zonder dat de geslotenheid van het bouwblok wordt aangetast. Het parkeerbeleid van de gemeente schrijft in dat geval voor dat indien op eigen terrein geen ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren, gezocht moet worden naar mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen in het omliggende openbare gebied. Hiervan is in deze ontwikkeling uitgegaan.

De Veenweg biedt aan de oostzijde vóór de woningen ruimte voor de aanleg van 6 langspaarkeerplaatsen. Daarnaast kunnen aan de overzijde van de Veenweg nog 6 langspaarkeerplaatsen worden toegevoegd. Aan de Weseperstraat worden 6 langspaarkeervakken gerealiseerd in de richting van het spoor. Het restant van 3 plaatsen wordt gerealiseerd door de aanleg en upgrading van bestaande parkeerplaatsen aan de Weseperstraat langs het spoor. Met bovenstaande invulling wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling van de Bouwbasic locatie.

De kosten voor de aanleg van de parkeerplaatsen worden gedragen door de initiatiefnemer door – in lijn met het parkeerbeleid – een storting te doen in het gemeentelijke parkeerfonds. De gemeente zal de realisatie van de parkeerplaatsen vervolgens ter hand nemen.

#### **4.5 Duurzaamheid en energie**

In het op te stellen bestemmingsplan voor de locatie moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe het thema 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:

Nota van uitgangspunten herontwikkeling Weseperstraat – Veenweg, definitief d.d. 28 oktober 2020

### *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 geldt een bergings- en infiltratie-eis van 20 mm (daken + verharding) op eigen terrein. Aan de infiltratievoorziening worden de volgende eisen gesteld:

- De grond waarin de voorziening wordt aangebracht dient voldoende doorlatend te zijn;
- Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening dient het verhard oppervlak bepaald te worden;
- Een infiltratievoorziening moet binnen 24 uur na het einde van de regenbui volledig gelegeerd zijn;
- Er dient onderhoud en beheer plaats te vinden aan de infiltratievoorziening. Om te voorkomen dat een infiltratievoorziening voortijdig dichtslibt is een blad- en zandvang vereist;
- Aanbevolen wordt om de voorziening 2 á 3 meter vanaf de fundatie aan te leggen om eventuele vochtproblemen te voorkomen;
- Geen ondergrondse overstorten op gemeentelijke voorzieningen.

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. Op de hittekaart is te zien dat de huidige locatie als warme plek wordt aangemerkt vanwege de hoeveelheid aanwezige verharding en gebrek aan groen. 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 en tuinen reduceert de gevolgen van hitte.

### *Energie*

- **Beperken energiegebruik:** In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: door toepassing van het Trias energetica principe' (een door de TU Delft ontwikkeld systeem waarmee men in drie stappen een duurzaam ontwerp ontwikkelt) wordt de warmtevraag van de woning 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.
- **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 gekoppelde of grond gekoppelde warmtepomp.

### *Flexibiliteit*

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De verkaveling moet 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.

### *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.

### *Materiaalgebruik*

De gemeente stimuleert projectontwikkelaars en woningcorporaties FSC gecertificeerd hout te 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 met verschillende toepassingsmogelijkheden.

### *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 dient een aanvraag te doen voor een watertoets bij het waterschap. Op basis van de gegevens en het beleid van het waterschap, komt het waterschap vermoedelijk 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.

### **Groen**

#### *Groene tuinen*

De initiatiefnemer stimuleert kopers 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**

In juni 2017 is door Tauw een natuurtoets uitgevoerd naar de consequenties van de voorgenomen ontwikkeling. Vastgesteld is dat nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen nodig is. Dit nader onderzoek moet nog worden uitgevoerd. De verwachting is dat er een ontheffing nodig is in het kader van de Wet Natuurbescherming.

#### *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 zo als 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, vogelvrije toepassingen 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).

De gemeente heeft natuurinclusief bouwen inmiddels ook beleidsmatig verankerd. Daarbij is een tool ontwikkeld waarbij keuzevrijheid is in de te treffen maatregelen, deze maatregelen punten vertegenwoordigen en er een minimaal aantal punten moet worden behaald. Deze tool zal in het bestemmingsplan worden opgenomen.

## 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 de 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 meldnotitie 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 inbreiding heeft uitsluitend betrekking op woonfuncties. Aannemelijk is dat deze functies geen hinderuitstraling veroorzaken (interne milieuzonering). Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd.

De ligging van de naastgelegen ontwikkellocaties Zandhuis & Zwart en Karwei en de daar vigerende bedrijfsbestemmingen zorgen wel voor hinderzones over het plangebied heen (externe milieuzonering). Hiernaar is door Tauw onderzoek gedaan (rapport d.d. 4 augustus 2017). Dit rapport concludeert dat er geen belemmeringen voor de ontwikkeling zijn te verwachten. Het rapport gaat echter uit van een ander plangebied met ook daarin Zandhuis & Zwart opgenomen. Het onderzoek moet geactualiseerd worden.

### Bodem

Op 22 maart 2013 is door Tauw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Er is een grondwater- en bodemverontreiniging vastgesteld. De grondwaterverontreiniging betreft een PER-

verontreiniging, waarbij de tussenwaarde wordt overschreden. De bodemverontreiniging betreft zware metalen en is als ernstig gekwalificeerd. Met name door de functiewijziging tot wonen zal hier een sanering moeten plaatsvinden.

Op 1 december 2016 is door Tauw nader onderzoek uitgevoerd naar de grondwaterverontreiniging (PER). Ook hierbij is vastgesteld dat de tussenwaarde is overschreden. Geconcludeerd is dat er zeer waarschijnlijk geen sprake is van grootschalige verontreiniging met PER in het grondwater. De gemeten concentraties leiden niet tot risico's voor het toekomstig gebruik als woonfunctie.

Op 14 mei 2019 is door Aveco de Bondt aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de grondwaterverontreiniging (PER). Geconcludeerd is dat er geen sprake is van ernstige grondwaterverontreiniging en er geen risico's zijn voor uitdampingsrisico's.

### **Niet gesprongen explosieven**

Voor het bestemmingsplan vormen NGE's geen onderdeel van de procedure. Het is niet uit te sluiten dat er NGE's aanwezig zijn binnen het plangebied. Eventueel onderzoek naar NGE's is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer ten behoeve van de uitvoeringsfase. Daarbij kan aansluiting gevonden worden bij het historisch vooronderzoek naar explosieven voor de gehele gemeente Deventer, dat in 2014 in opdracht van de gemeente is opgesteld.

### **Archeologie**

Het plangebied is in het bestemmingsplan "Voorstad Oost-Rielerenk" opgenomen en heeft een dubbelbestemming 'Waarde – archeologisch verwachtingsgebied'. Ingevolge de archeologische beleidskaart heeft het plangebied archeologische beleidswaarde gebied 2. Dit betekent dat werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden kunnen worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1.000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden. Initiatiefnemer dient de omvang van de bodem verstorende werkzaamheden in beeld te brengen.

Door de gemeente is een op de locatie toegesneden beleidsadvies afgegeven op 29 augustus 2017.

### **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

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Veenweg en de spoorlijn Deventer – Deventer-oost. Door Tauw is akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 31 juli 2017). Zowel de geluidbelasting als gevolg van het railverkeer als van de Veenweg overschrijdt de voorkeurswaarde. In beide gevallen moeten geluidreducerende maatregelen worden afgewogen voor een goede onderbouwing bij de aanvraag van een hogere grenswaarde.

Het onderzoek ging echter ook uit van een ander plangebied. Het rapport moet geactualiseerd worden. De uitkomsten van dit rapport kunnen aanleiding geven tot het treffen van maatregelen, danwel zal het voorliggende plan moeten worden aangepast. Dit zal in samenspraak dienen te gebeuren.

## Externe veiligheid

Externe Veiligheid 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 in de invloedssfeer van het spooreplacement (risicovolle vervoersas) is externe veiligheid voor dit plan een aandachtspunt.

Tauw heeft hier onderzoek naar gedaan (rapport 4 augustus 2017). Conclusies hieruit zijn dat voldaan wordt aan de wettelijke eisen voor het plaatsgebonden risico en dat er aanvullende berekeningen nodig zijn om de verandering voor het groepsrisico in beeld te brengen. Het rapport moet worden geactualiseerd en er moeten aanvullende berekeningen worden gemaakt. De uitkomsten van dit rapport kunnen aanleiding geven tot het treffen van maatregelen, danwel zal het voorliggende plan moeten worden aangepast. Dit zal in samenspraak dienen te gebeuren.

## Stikstof

Op 13 juli 2017 is door Tauw een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd op basis van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Gelet op de uitspraak van de Raad van State in 2019 dient dit volledig te worden herzien. Dit aspect vormt een risico voor de haalbaarheid van het plan. De initiatiefnemer zal een Aeriusberekening aan dienen te leveren waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling doorgang kan vinden.

## 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, in ieder geval voor de aanleg van de parkeervoorzieningen en de aansluiting van het plangebied op de openbare ruimte.

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte 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)).

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces inzicht te bieden in:

- De opvang en afvoer van hemelwater in het plangebied;
- De wijze van aansluiting van de DWA-afvoeren in het openbaar gebied;

- De inpassing van de openbare parkeervoorzieningen;
- Het materiaalgebruik, in overeenstemming met de omgeving en met het oog op beheer en veiligheid.

### **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 openbare ruimte en particulier terrein, 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 Veenweg en Weseperstraat.

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 het wettelijke kostenverhaal.

Tevens zal door de initiatiefnemer een bestemmingsplanwijziging worden opgesteld die door de gemeente Deventer wordt getoetst en na goedkeuring in procedure wordt gebracht. De initiatiefnemer moet daarnaast ook in samenspraak met de gemeente eventuele consequenties voor de inrichting van de openbare ruimte en het bouwplan verder uitwerken.

**Bijlage 3: Stedenbouwkundig plan**

*Handwritten signature*

22

421



421

# HERONTWIKKELING BOUWBASIC LOCATIE

15 JUNI 2020  
1912-0167

STEDENBOUWKUNDIG KADER

Herontwikkeling

Herontwikkeling

# Inhoudsopgave

1. Introductie	3	5. Duurzaamheid bebouwing	13
2. Historie & stedelijke context	4	6. Erfafscheidingen	14
• Voorstad-Oost		7. Parkeren	15
• Karwei Kwadrant		8. Colofon	16
• Bouwbasic			
• Ooijevaar			
3. Verkaveling	8		
4. Architectuur en beeldkwaliteit	9		
• Massastudie			
• Architectuur			
• Kleur- en materiaalgebruik			

# Introductie

Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige Bouwbasic opleidingscentrum voor beroepsopleiding en de voormalige wasserij/strijkerij 'De Ooijevaar'. Het bouwblok waar Bouwbasic onderdeel van uitmaakt is van betekenis geweest voor Voorstad-Oost. Het is één van de laatste de laatste plekken in de wijk waar het industriële verleden zichtbaar is.

De wijk Voorstad-Oost heeft in de afgelopen jaren een behoorlijke transformatie ondergaan. Met de herontwikkeling van de Thomassen & Drijver Verblifa locatie, waarin bestaande fabrieksgebouwen zijn gesloopt en nieuwe woningen en speelvoorzieningen zijn gerealiseerd, heeft de wijk een flinke kwaliteitsimpuls gekregen. De herontwikkeling van het Karwei-kwadrant vormt het sluitstuk in de herontwikkeling van dit gedeelte van Voorstad-Oost. Het Karwei-kwadrant bestaat uit de drie deelpercelen Bouwbasic (inclusief De Ooievaar), Zandhuis-Zwart en Carbonia (oude Karweilocatie)

Eerdere studies naar een integrale herontwikkeling van het Karwei-kwadrant hebben niet geleid tot een sluitend afsprakenkader. De herontwikkeling van het Karweikwadrant valt hierdoor uiteen in drie deelgebieden hetgeen betekent dat gebied gefaseerd getransformeerd zal gaan worden.

De locatie Bouwbasic is in 2017 aangekocht door RW Deventer B.V. (een 100% dochteronderneming van Reggeborgh Vastgoed Management B.V.). Reggeborgh heeft samen met 4D Architecten de mogelijkheden verkend om de Bouwbasic locatie (inclusief voormalig wasserij 'De Ooijevaar') te transformeren / herontwikkelen tot een stedelijk woongebied waarbij specifiek rekening is gehouden met de industriële historie van de locatie. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met het behoud van de overige functies en bebouwing binnen het Karweikwadrant niet belemmert.

Op basis van een analyse van de historie en de stedelijke context waarbinnen het project zich bevindt worden de stedenbouwkundige uitgangspunten van de beoogde herontwikkeling toegelicht.



## Historie & stedelijke context



Ligging Karwei-kwadrant in de wijk Voorstad en naast T&D-kwartier



Luchtfoto Karweikwadrant met boven de Bouwbasic locatie, linksonder Zandhuis & Zwart en rechtsonder Carbonia / voormalige Karwei.

## Historie & stedelijke context

Een ontwikkellocatie kan niet zonder haar ruimtelijke en historische context worden bekeken. Bij het Karwei-kwadrant is dit zeker het geval. Op basis historische industriële karakter en uitstraling van het gebied de uitgangspunten voor de beoogde herontwikkeling geformuleerd.

### Voorstad Oost

Het Karwei-kwadrant ligt in de volkswijk Voorstad Oost, één van de eerste uitleglocaties buiten de voormalige vesting van Deventer. In de tijd van de vestingstad Deventer in de 18e eeuw bestond de "voorstad" uit een aantal uitvalswegen zoals de weg naar Twente (nu de Holterweg), de weg naar Hellendoorn (nu de Rielierweg) en de weg naar Raalte (nu de Brinkgreverweg). De Veenweg was een zijstraatje naar het veengebied.

Deventer groeide door, de banden van de vesting gingen knellen en de binnenstad raakte vol. Vanaf 1800 zijn de eerste functies buiten de vestingmuren in de voorstad gevestigd, zoals de

koefabriek Sluis, de tropische landbouwschool en de rooms katholieke kerk. Toen de vestingmuren eenmaal waren doorbroken zijn er op grotere schaal woningen gebouwd, alsmede het ziekenhuis en het landbouwmuseum.

Voorstad Oost is een gemêleerde wijk, niet alleen door de combinatie van woningbouw en bedrijvigheid, maar ook door het soort woningen. Naast arbeiderswoningen werden er middenstandswoningen gebouwd aan de Veenweg en aan de Rielierweg tegenover de kerk.

Als één van de eerste uitleglocaties buiten de voormalige vesting bood Voorstad-Oost niet alleen ruimte voor woningbouw maar ook voor allerlei bedrijvigheid. In de vorm van industrie, ambachtelijke bedrijven en detailhandel. Hoewel de industriële bedrijvigheid in de wijk haar economische basis heeft verloren, zijn er nog sporen van dit verleden zichtbaar, onder andere de fabrieksachtige bebouwing rond de Karwei.



1850



1950



2000

Deventer, 1850, 1950, 2000

Handwritten signature or mark in blue ink.

## Historie & stedelijke context

### Karwei-kwadrant

Aan de Weseperstraat/Veenweg staan de laatste overblijfselen van het industriële verleden van Voorstad Oost, in de vorm van vier bedrijfspanden. Op deze locatie waren voorheen een aantal industriële bedrijven gevestigd waaronder: Stoom- en Machinewasserij De Ooievaar, Inktfabriek Carbonia en Machinefabriek Zandhuis & Zwart. Op deze locatie zijn van deze bedrijven nog industriële gebouwen of delen van gebouwen aanwezig.

Het Karwei-kwadrant is het laatste relict dat herinnert aan de grote industriële bedrijvigheid in Voorstad-Oost – dat zich ten zuiden van de Rielierweg uitstrekte van het Smallepad tot aan de Oude Holterweg.

Er is in de loop der jaren het één en ander gesloopt (en herbouwd) en ook veelvuldig aanpassingen gedaan aan gevels en gebouwen. Het karakter van het Karweiblok wordt bepaald door de heterogene bebouwing wat betreft architectuur en bouwperiode.

### Bouwbasic

Het voormalige pand van Bouwbasic staat op de hoek Veenweg/Weseperstraat. Het pand bestaat uit een kantooruimte van twee lagen en een achterliggende bedrijfsruimte. Het is gebouwd in de jaren '80 van de vorige eeuw en werd voorheen gebruikt als opleidingscentrum voor jongeren in de bouwrijverheid.

Het pand staat direct aan de straat, de entree zit aan de Veenweg. Qua architectuur is het pand een kenmerkend voorbeeld van bedrijfsbebouwing uit de jaren '80: sober, ingetogen en eenvoudig.

Het gebouw van Bouwbasic heeft een beperkte architectonische uitstraling en als gebouw geen historische waarde. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling kan het pand derhalve worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw met meer architectonische kwaliteit.



2

119

# Historie & stedelijke context

## De Ooijevaar

De voormalige Stoom- en Machinewasserij De Ooievaar staat op de noord/oosthoek van de locatie. Het staat direct aan de straat, de entrees zitten aan beide gevels. Het betreft een bedrijfsloods van één bouwlaag daterend uit het begin 20<sup>e</sup> eeuw. Tevens staat op het perceel een woning uit ongeveer dezelfde bouwperiode, bestaand uit twee lagen met een kap.

De bedrijfsloods die in de loop van de tijd diverse keren is aangepast (gevelopeningen toegevoegd en ramen dichtgezet); het is typerend voor de bouwperiode met bijzondere hoekoplossing en dakrand. De cultuurhistorische waarde van het pand de Ooievaar is minder evident zijn dan bij bijvoorbeeld Zandhuis en Zwart het geval is. Het pand heeft met name betekenis voor ontwikkelingsgeschiedenis van de wijk.

Onderzocht is of (delen van) het gebouw getransformeerd kunnen worden danwel delen kunnen worden ingepast in het beoogde plan. Het pand was van oorsprong een fraai industrieel ontwerp, maar het is in de loop van de jaren dusdanig vaak aangepast zonder dat dit de architectuur niet ten goede is gekomen. Daarnaast is de verdiepingshoogte in huidige vorm te laag om voldoende woonkwaliteit te kunnen realiseren. Een bouwkundige aanpassing hiervan vergt een

dermate hoge investeringen dat de beoogde herontwikkeling financieel niet haalbaar is. Behoud en inpassing van de gevels is dan ook niet haalbaar gebleken.

Sloop van de Ooijevaar betekent echter niet dat de kenmerkende cultuurhistorische gevels verdwijnen. De karakteristieke uitstraling is meegenomen in het architectonisch ontwerp van de nieuw te realiseren woningen teneinde de ontwikkelingsgeschiedenis en industriële sfeer terug te laten keren.



Wb

## Verkaveling

De verkaveling kent een eenvoudige opzet die aansluit bij de bestaande ruimtelijke structuur. De woningen aan de Veenweg hebben een terugliggende rooilijn die bijdraagt aan het industriële milieu en ligt in lijn met de bebouwing van met Zandhuis & Zwart en de sociale huurappartementen aan andere zijde van de Weseperstraat. De woningen bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak en vormt daardoor een logisch geheel met de omliggende bebouwing.

Op de hoek van de Weseperstraat is het tweede hoogteaccent voorzien. De rooilijn sluit aan bij de hoekwoning aan de Veenweg om het blok te accentueren.

Alle eengezinswoningen hebben in basis een footprint van 5,7x9,6 meter. De tussenwoningen en de eindwoningen hebben dezelfde indeling. Het gebruiksoppervlakte van de woningen met 2 bouwlagen en een kap is ca. 125m<sup>2</sup> GBO. De hoek met 3 lagen en een plat dak is ongeveer 135 m<sup>2</sup> GBO. Elke woning heeft een berging van ca. 6m<sup>2</sup>.

De woningen staan op royale kavels, met een grootte die varieert van 112 tot 200 vierkante meter. De achtertuin beschikt over een praktische stenen tuinberging voor de fietsen, gereedschappen en tuinspullen.



kp

# Architectuur en beeldkwaliteit

De Bouwbasic locatie moet een vanzelfsprekend onderdeel gaan uitmaken van het Karwei kwadrant en Voorstad-Oost. In de ontwikkeling van de wijk zijn veel verschillende ensembles ontstaan, in verschijningsvorm, positie en schaalgrootte. Tezamen geven ze een rijk en gedifferentieerd bebouwingsbeeld, een mozaiek. Dit is een grote kwaliteit van Voorstad Oost.

De bouwblokken op de Bouwbasic-locatie zullen, een nieuw soort bebouwing toevoegen aan Voorstad Oost, die tegelijkertijd past in het genoemde mozaiek. De bebouwing is geïnspireerd op de industriële bebouwing bij Zandhuis & Zwart en Carbonia en de woonbebouwing langs de Veenweg en kent, ten opzichte van de Tuindorp bebouwing die verderop in de wijk Voorstad-Oost aanwezig is, meer variatie in korrelgrootte, bouwhoogte, kapvorm (platte daken en verschillende soorten kappen) en detaillering.

## Bouwmassa

De blokken passen qua stedenbouwkundige maatvoering en beeldkwaliteit bij de bestaande stedelijke structuur. De bebouwing bestaat uit drie lagen met plat dak afgewisseld met woningen van twee lagen met kap, beginnend aan de bovenkant van de tweede bouwlaag.

## Hoogteaccenten markeren het Karwei Kwadrant

De zes woningen aan de Veenweg bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak. Daarmee wordt een stedelijk wand gecreëerd en vormen de woningen een vanzelfsprekend ensemble met de bebouwing van Zandhuis & Zwart en het naastgelegen appartementencomplex.

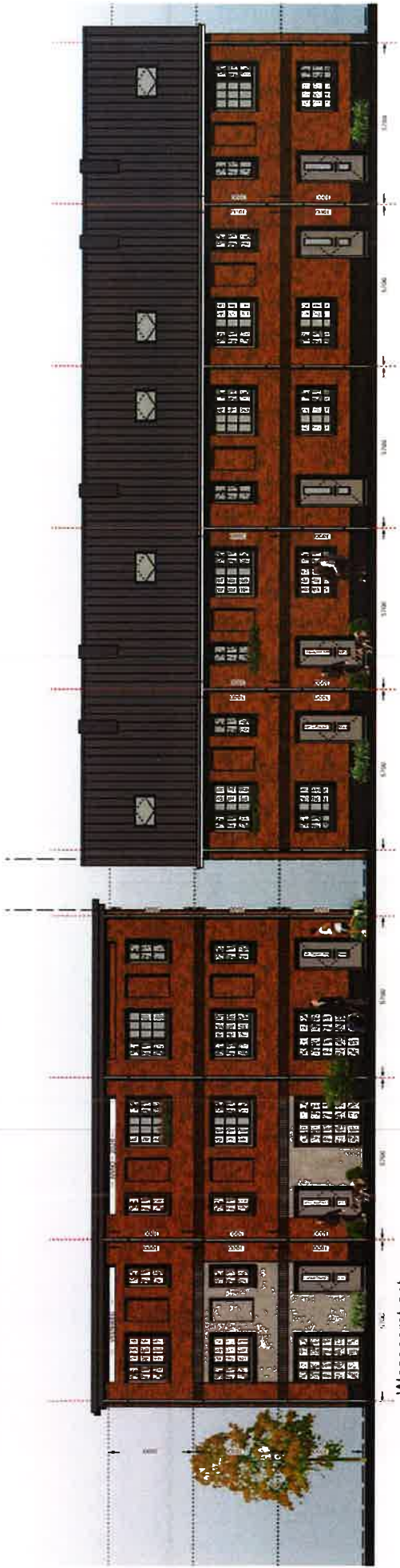
Op de hoek Weseperstraat is zo'n zelfde hoogteaccent voorzien van drie woningen met drie bouwlagen (plat dak). Dit blok op de hoek markeren de beëindiging het kwadrant waardoor het geheel herkenbaar blijft. De twee hoeken worden afgewisseld met een blok van vijf rij- en hoekwoningen van twee lagen met kap.

Met de beoogde invulling blijft Bouwbasic, samen met Zandhuis & Zwart en Carbonia, een carré-vormig kwadrant dat past bij het industriële karakter van de wijk. Op de volgende pagina illustreren de gevelbeelden de beoogde architectuur van het plan.

W

# Architectuur en beeldkwaliteit

2



Wespersstraat



Veenweg

ARCHITECTUUR EN BEELDQUALITEIT  
-10-

111

# Architectuur en beeldkwaliteit

## Architectuur

Voor het Karwei kwadrant wordt ingezet op een hoogwaardige architectonische kwaliteit die voortborduurde op het industriële karakter met een herkenbaar en eenduidig woonmilieu. De compacte bebouwing en variaties in bouwhoogtes, in combinatie met het cultuurhistorische waarden biedt voldoende aanknopingspunten voor het ontwerp. Hieronder worden de architectonische criteria beschreven die als uitgangspunt zijn gebruikt voor het woonprogramma:

- Industriële historie dient tot uitdrukking te komen in massaopbouw en architectuur
- Architectuur dient aan te sluiten bij de omliggende bebouwing en in het bijzonder Zandhuis & Zwart.
- Hoogteaccent op hoek Veenweg / Wesperstraat markeert entree van het gebied.

Bij de industrieachtige bebouwing moet een gevarieerd beeld gerealiseerd worden. Karakteristieken zijn: compact, stendig, bebouwing van de hoeken, verticale geleiding, wisselende hoogtes en types. Er zijn geen voortuinen.



*Sfeerimpressie beeldkwaliteit*



WJ



## Architectuur en beeldkwaliteit

### Kleur- en materiaalgebruik

Het Karwei kwadrant zal als eenheid herkenbaar zijn met eenduidige materiaalgebruik. Aan alles is merkbaar dat het hier gaat om woningen van topkwaliteit. Door de inrichting met passende materialen kun je de herkenbare industriële en stoere karakter herkennen van de Voorstad-Oost proeven.

De gevel bestaat uit mooi gedetailleerd metselwerk. Dit geheel zorgt voor een fraaie en tegelijkertijd luxe uitstraling. De kleuren die worden voorgeschreven sluiten aan op de naastgelegen bebouwing. Gedacht wordt aan natuurlijke tinten, grijs, bruin- en roodtinten. De gekozen kleuren en stenen dienen het totale beeld van de industriële bebouwing te ondersteunen. Ook kan als afwisseling voor een geméleerde steen gekozen worden die van grijs naar rood loopt.

De woningen zijn voorzien van onderhoudsarme draai-kiepramen. De ramen en profieldeuren hebben door de sobere stijl en slanke contouren dezelfde uitstraling als die van 'industriële' stalen kozijnen. Dit versterkt het minimalistische ontwerp en het industriële karakter.

De schuine daken van de woningen worden gedekt met een keramische grijze pan aan de schaduwzijde. De zonzijde is volledig bekleed met hoogwaardige en duurzame PV-panelen.



W

# Duurzaamheid bebouwing

Er is gekozen om een zeer duurzame woning in het plan toe te passen. De woningen worden gerealiseerd volgens het MorgenWonen concept.

## Kenmerken van het concept

Het gaat om betaalbare woningen in het (middel)dure huursegment. Een woning van MorgenWonen verbruikt per saldo geen energie. De woning is volledig te demonteren, vervoeren en op een andere locatie opnieuw te bouwen. De woningen worden voorzien van PV-panelen die jaarlijks circa 4700 kWh opwekken. De installatie in de woning bestaat uit een warmterugwin-installatie, een warmtepomp en een PV-installatie. Deze techniek in combinatie met een hoogwaardige geïsoleerde schil zorgt voor een beperkte warmtevraag. De lucht-waterwarmtepomp zorgt voor warmte en warm water, de PV-installatie wekt de benodigde (zonne)energie op.

## Schil van de woning

De gevel is opgebouwd uit drie lagen. Er wordt isolatie van hoogwaardige kwaliteit aangebracht. De gevels zijn voorzien van triple glas. Het dak is geprefabriceerd. De schaduwzijde van het dak is uitgerust met geëngobeerde keramische dakpannen. Aan de zonzijde is het dak volledig bekleed met kwalitatief hoogwaardige en duurzame PV-Panelen. De PV-panelen zijn geïntegreerd in het dak en vervangen daarmee traditionele dakpannen.

Er wordt een warmtepomp toegepast. In een centrale installatiekast zijn de omvormer voor de PV-panelen ondergebracht en de warmte terugwin-unit. De bouwmuren zijn zonder ankers uitgevoerd hierdoor ontstaat goede geluidsisolatie tussen de woningen.

## Energienuit-woning

Met het concept wordt ingegaan op de eisen van het bijna energieneutrale concept. MorgenWonen betekent een nul-op-de-meter-woning, waarbij bewoners die bewust omgaan met hun energie geen energienota hoeven te hebben.



Handwritten blue signature or initials.

## Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn één van de belangrijkste overgangselementen tussen openbaar en privé. In het Karwei kwadrant staat een ontwerp een duurzame, zorgvuldige en mooi afgewerkte erfafscheiding voorop. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de eisen aan de erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte en grenzend aan de semi-openbare ruimte cq. private ruimte. Hoeken en erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectuur van het blok.

Kenmerkend voor het industriële gebied is dat er geen voortuinen toegepast. Alle overgangen van de bebouwing naar de straat worden als 'Delftse stoep' vormgegeven.

De erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte heeft een stenig en hard karakter. Hier kan gedacht worden aan muren opgetrokken uit metselwerk of metselwerk penanten, eventueel in combinatie met groen of hout.

De erfafscheiding tussen percelen en achterpaden worden voorzien van een betongaas hekwerk. Hierop wordt hедера beplanting aangebracht.



*'Delftse stoep'*



*Gemeiselde erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied*



*Hekwerk voorzien van hедера beplanting*



*Gemeiselde erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied*

Wp

## Parkeren

De herontwikkeling van de Bouwbasic locatie leidt, door wijziging van het huidige gebruik naar 'wonen' tot een gewijzigde parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte dient, conform het parkeerbeleid van de gemeente Deventer, berekend te worden door het programma te vermenigvuldigen met de bijbehorende gemeentelijke parkeernorm. Voor grondgebonden woningen bedraagt de parkeernorm 1,5 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen (14 woningen x 1,5 = 21 parkeerplaatsen).

De Bouwbasic locatie is qua omvang en afmetingen dermate incourant dat te weinig ruimte beschikbaar is om tot een kwalitatief goede parkeeroplossing te komen zonder dat de geslotenheid van het bouwblok wordt aangetast. Het parkeerbeleid van de gemeente schrijft in dat geval voor dat indien op eigen terrein geen ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren, dan gezocht moet worden naar mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen in het omliggende gebied.

De Veenweg biedt voor de woningen ruimte voor de aanleg van vijf tot zes langspaarkeerplaatsen. Daarnaast kunnen aan de overzijde van de Veenweg nog 6 langspaarkeerplaatsen worden toegevoegd. Aan de Weseperstraat kunnen 6 langspaarkeervakken worden gerealiseerd in de richting van het spoor.

Het restant kan worden gerealiseerd door de aanleg en upgrading van bestaande parkeerplaatsen aan de Weseperweg aan de zijde van het spoor. Met bovenstaande invulling kan worden voorzien in de parkeerbehoefte die de ontwikkeling van de Bouwbasic locatie geeft.



# Colofon

**Titel:** Stedenbouwkundig plan herontwikkeling Bouwbasic locatie  
**Status:** Definitief  
**Datum:** 15-06-2020  
**Documentnummer:** 1912-0167  
**Versie:** 4.0

**Project:** Bouwbasic  
**Gemeente:** Deventer  
**Locatie:** Veenweg / Weseperstraat

**Initiatiefnemer:**



**Architect:**



11/19

**Bijlage 4: Planning**

10/2  
a







**Bijlage 5: Op te leveren producten Exploitant**

← DA

## Bijlage 5: Op te leveren producten Exploitant

Product	Toetsing aan
A. Onderzoeken voor bestemmingsplan en concept-bestemmingsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>PvE Openbare Ruimte</li> <li>Wettelijke kaders</li> </ul>
B. Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nota van Uitgangspunten</li> <li>Stedenbouwkundig plan</li> </ul>
C. Definitief Ontwerp Inrichtingsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan</li> </ul>
D. Bouwplan (w.o. footprints, gevelbeelden, kapvormen, bouwhoogten, vloerpeilen, materialisering, woningplattegronden)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nota van Uitgangspunten</li> <li>Stedenbouwkundig plan</li> </ul>
E. Beeldkwaliteitsplan (integreren in bestemmingsplan)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nota van Uitgangspunten</li> <li>Stedenbouwkundig plan</li> </ul>
F. Bestek bouw- en woonrijp maken exploitatiegebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>Definitief Ontwerp Inrichtingsplan</li> <li>Bouwplan</li> </ul>
G. Bestek aanleg parkeerplaatsen: Niet van toepassing: door gemeente t.z.t. te integreren in plan voor herinrichting openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nvt</li> </ul>
H. Overdrachtdossier tbv beheer gemeente Deventer: - aansluiting op openbare ruimte, incl. hoogtes - revisie huisaansluitingen - proces-verbaal van oplevering - overdrachtsformulier naar beheer Deventer - geanonimiseerde huurcontracten ivm afspraken middeldure huur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nvt</li> </ul>

PARAAF GEMEENTE:

17  
PARAAF EXPLOITANT:

19 april 2021

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit en partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

**Bijlage 6: Bankgarantie**

↪ 



<b>Datum</b>	<b>Referentienummer</b>	<b>Event</b>
03/05/2021	NLNTFSBGI0046625	ISS001

**Debiteur:** RW Deventer B.V., Reggesingel 2, 7461 BA Rijssen.

**Crediteur:** Gemeente Deventer, Postbus 5000, 7400 GC Deventer.

**Bedrag:** EUR 10,000.00

**Geldigheidsdatum tot en met:** Deze garantie vervalt zodra de debiteur naar het oordeel van de crediteur aan zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst/transactie heeft voldaan, hetgeen de bank zal blijken uit een schriftelijke decharge van de crediteur en/of de terugontvangst van deze garantie ter annulering (de geldigheidsduur).

**Overeenkomst / transactie:** 43294-2021

**Omschrijving overeenkomst / transactie:** Bankgarantie Gemeente Deventer Veenweg / Weseperstraat Deventer

ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam, stelt zich hierbij garant jegens de crediteur tot zekerheid voor de voldoening door de debiteur van zijn betalingsverplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst/transactie, zulks echter tot bovengenoemd maximum bedrag. De bank verbindt zich derhalve op grond van deze garantie, op eerste schriftelijk verzoek van de crediteur en onder diens bindende mededeling dat de debiteur in de nakoming van zijn vorenbedoelde verplichtingen is tekortgeschoten, als eigen schuld en zonder enig ander of meerder bewijs van verschuldigheid te kunnen verlangen, aan de crediteur te zullen voldoen de door deze op te geven bedragen, doch in totaal nimmer meer dan bovengenoemd maximum bedrag.

Een schriftelijk beroep op deze bankgarantie dient de bank binnen de geldigheidsduur van de bankgarantie te hebben bereikt.

Op deze bankgarantie is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen met betrekking tot deze bankgarantie kunnen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter.

*ING Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, handelsregister nr. 33031431, Amsterdam*



Datum  
03/05/2021

Referentienummer  
NLNTFSBGI0046625

Event  
ISS001

Alle correspondentie aangaande deze garantie alsmede eventuele betalingsverzoeken dienen aan onderstaand adres van de bank te worden gericht.

Aldus opgemaakt te Amsterdam op 03/05/2021.  
ING Bank N.V.

Digitally signed by  
Marja Thiel-  
Brouwers  
Date: 2021.05.03  
11:34:44 +02'00'

Digitally signed  
by Sharmila  
Jiawan  
Date:  
2021.05.03  
08:33:25  
+02'00'

Na afloop dient deze garantie terstond aan ING Bank N.V., Guarantees Department, Postbus 350, 1000 AJ Amsterdam, teruggezonden te worden.



Datum

03/05/2021

Referentienummer

NLNTFSBGI0046625

Event

ISS001

**DECHARGEVERKLARING: VERKLARING VOOR BEEINDIGEN / OPZEGGEN VAN DE BANKGARANTIE**

De bankgarantie vervalt als de einddatum is bereikt. Heeft de bankgarantie geen einddatum of wilt u de garantie vóór de einddatum beëindigen? Onderteken dan deze verklaring en stuur deze op naar ING.

Let op dat deze verklaring getekend moet worden door een bevoegde vertegenwoordiger van de BEGUNSTIGDE(N) van deze bankgarantie.

**VERKLARING VOOR BEEINDIGEN / OPZEGGEN VAN DE BANKGARANTIE**

Hierbij verklaart de ondergetekende, zijnde de begunstigde van deze bankgarantie NLNTFSBGI0046625, met ingang van heden geen rechten (meer) te zullen ontlenen aan deze bankgarantie.

Plaats, ..... datum, .....

Gemeente Deventer  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

.....  
Handtekening van de bevoegde vertegenwoordiger(s) van de BEGUNSTIGDE(N)

**Bijlage 7: Programma van Eisen openbare ruimte**

pue openbare ruimte. deventer.nl

10/11