

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Samenwerkingsovereenkomst NS Vastgoed - Gemeenter Deventer - gebiedsontwikkeling de Kien

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 13-12-2022
Notanummer	: 2022-1035
Datum	: 13-12-2022
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: 20210317 intentie postnl diepenveenseweg-def GETEKEND.pdf,2022-12-07 C SOK De Kien Deventer (NS-gemeente)(DEFINITIEF).docx,Bijlage 1 eigendommen NS.pdf,Concept persbericht versie 3 KvR.docx

### Parafering

<li>06-12-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>05-12-2022: Wethouder</li>

### Agendering

\* 07-12-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

14-12-2022

B & W d.d.: 13-12-2022

### Besluit

1. Tot het aangaan van een Samenwerkingsovereenkomst met NS Vastgoed BV voor een verkenning van de mogelijkheden voor herontwikkeling van ca 6 ha. langs het spoor
2. Tot het aangaan van de eerder opgestelde Intentieovereenkomst met NS Vastgoed BV en Post NL Real Estate voor de zogenaamde deellocatie 'Post NL' als integraal onderdeel van deze Samenwerkingsovereenkomst
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat ondertekening heeft plaatsgevonden, met uitzondering van de overeenkomst

### Inleiding

In 2020 is de Gemeente gestart met het opstellen van het Ontwikkelperspectief de Kien. Tijdens dit proces is gesproken met diverse partners en stakeholders. Gezien de ligging van de toekomstige stadscampus direct tussen het spoor en de historische binnenstad zijn ook NS Stations en NS Vastgoed BV in beeld gekomen bij de gesprekken. Al eerder waren er gesprekken gaande tussen NS Vastgoed BV, Post NL Real Estate (erfpachter) en de Gemeente Deventer inzake de herontwikkeling van de zgn Post NL locatie. Tijdens het proces te komen tot een Ontwikkelvisie voor de Kien als geheel zijn diverse mogelijke toekomstige ontwikkelingen rondom het station neergelegd in een Handelingsperspectief Station. Op dit moment is er nog geen concrete aanleiding om hier juridisch afspraken over te maken. Echter, NS Vastgoed BV en de Gemeente Deventer zien samen wel kansen voor herontwikkeling van ca 6 hectare terrein rondom het spoor en station. Hiermee wordt bijgedragen aan de door de Gemeenteraad vastgestelde

Ontwikkelperspectief de Kien en de door NS onderschreven landelijke doelstelling bij te dragen aan woningbouwontwikkeling op goed door openbaar vervoer ontsloten locaties. Het gaat hierbij, naast de eerder genoemde Post NL locatie, ook om de aan de noordzijde gelegen (besloten) volkstuinen locatie. De derde locatie is in gebruik als huidige NS P+R en grotendeels in erfpacht gegeven percelen voor het parkeren achter Tauw, Saxion en Aventus (zie kaartje). Directe aanleiding voor herzien van afspraken en invulling van deze terreinen is de gewenste uitbreiding van de onderwijsfunctie van Aventus binnen de Stadscampus en de toenemende vraag naar het efficiënter voorzien in geconcentreerde vormen van parkeren om de druk op de openbare ruimte in de Stadscampus en overloop vanuit de binnenstad op te vangen aan de randen van de stad, de zogenaamde ontwikkeling van een mobiliteitshub de Kien.

Doel van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) is om in gezamenlijk overleg te komen tot uitgangspunten en masterplannen voor de diverse deelgebieden en de financiële haalbaarheid per deelgebied te beschouwen alvorens over gegaan wordt tot het sluiten van vervolgovereenkomsten. De Gemeente brengt op basis van het eerder vastgestelde Ontwikkelperspectief de Kien de uitgangspunten in en NS Vastgoed is verantwoordelijk voor het (laten) vervaardigen van de Masterplannen. Na toetsing en overleg met direct belanghebbenden en omwonenden zullen de Masterplannen door beiden organisaties worden vastgesteld als basis voor verdere contractvorming en planologische procedures. De eerder opgestelde Intentieovereenkomst met NS Vastgoed en Post NL Real Estate wordt met de ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst ook ondertekend. Dit borgt de betrokkenheid van de erfpachter Post NL Real Estate bij deze ontwikkeling.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Bijdrage aan de ontwikkeling van een levendig onderdeel van de Kien, waar wonen en werken, leren en ontmoeten in de binnen- en buitenruimte mogelijk worden gemaakt. Bij de percelen aan de noordzijde van het spoor wordt ook gekeken naar de mogelijkheden ter versterking van de wijken Voorstad-west en Voorstad-oost.

### **Kader**

\* Omgevingsvisie Deventer 2019

\* Ontwikkelperspectief de Kien, vastgesteld 1 december 2021

### **Betrokken partijen en participatie**

Het aangaan van een overeenkomst om herontwikkeling van eigendom van derden te onderzoeken is in principe een overeenkomst tussen twee partijen en in het geval van de Post NL locatie tussen 3 partijen. Echter, in het proces rondom het opstellen van het Ontwikkelperspectief de Kien was reeds de mogelijke herontwikkeling van de zgn Post NL locatie in beeld. Omwonenden hebben destijds aangegeven begrip te hebben voor de zoektocht naar te ontwikkelen woon- en werk gebieden, waarbij aandacht voor de huidige bestaande parkeerdruk en wensen ten aanzien van het behoud van omliggende groenstructuren zijn benoemd. Voor de herontwikkeling van de zgn Volkstuinenlocatie (Voorstad Oost) ligt dit lastiger. Dit perceel is later in het proces naar voren gekomen als mogelijk te herontwikkelen locatie en na een intensief gesprek met omwonenden en gemeenteraad is bij vaststelling van het Ontwikkelperspectief een duidelijke multifunctionele onderzoeksopdracht geformuleerd voor dit perceel. Bij deze onderzoeksopdracht is ook heel duidelijk het belang van de ontwikkeling voor de wijk Voorstad benoemd en nogmaals benadrukt dat een goed participatieproces van belang is. NS Vastgoed heeft zich vooruitlopend op deze overeenkomst al bereid

getoond gesprekken te voeren in aanloop naar het opstellen van het handelingsperspectief / nota van uitgangspunten en heeft voorstellen gedaan voor het verder vormgeven van het participatieproces. In de SOK wordt in artikel 8 specifiek ingegaan op communicatie en participatie. Ten aanzien van de herontwikkeling van het derde perceel, de zgn P+R / Aventus locatie is de medewerking van de direct betrokkenen cruciaal. Dit betreft de Kien partners Aventus, Saxion en Tauw en de huidige exploitant van de NS P+R, Q-Park. Deze partijen zijn bereid om gezamenlijk de mogelijkheden te onderzoeken in de komende verkenningfase.

Tot slot is ProRail een stakeholder wanneer er gebouwd gaat worden rondom het spoor. Hoewel medewerkers van ProRail op diverse onderdelen in het proces in beeld komen om randvoorwaarden te stellen bij individuele ontwikkelingen zoals bij de Post NL locatie of bij de Kop handelskade, stellen zij zich vooralsnog op het standpunt dat bouwen rondom het spoor consequenties heeft ten aanzien van geluid, trillingen en mogelijke risico's bij calamiteiten. Dit zijn ook aandachtspunten die vanuit de ODIJ (Omgevingsdienst) en Veiligheidsregio vroegtijdig zijn en worden ingebracht en waar in de planvormingsprocessen zorgvuldig mee om moet worden gegaan. In deze Samenwerkingsovereenkomst is ProRail geen partij. Wel gaan betrokken bestuurders in gesprek met de ProRail directie over de mogelijkheden om op meer reguliere basis het gesprek met ProRail te voeren over alle ontwikkelingen rondom het spoor, station en de spoorzone ontwikkeling in Deventer.

### **Argumenten voor en tegen**

Om de stadscampus tot ontwikkeling te brengen is de medewerking van eigenaren en partners in de Kien onontbeerlijk. Het verzoek om mee te werken aan transformatie past binnen de oproep zoals gedaan in de Omgevingsvisie Deventer en in de afspraken die gemaakt worden met Rijk en Provincie om te komen tot het versnellen van de ontwikkeling van woon- en werklocaties op duurzaam goed ontsloten locaties bij OV-knooppunten. De lat om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige transformatie en nieuwbouw van gebouwen én buitenruimte ligt hoog. Daarbij gelden er extra randvoorwaarden ten aanzien van geluid, trillingen, externe veiligheid in de directe omgeving van het spoor. Echter, binnen het totale gebied van de Stadscampus is verdichting en dus het toevoegen van extra (woon)programma bespreekbaar. Ook is maatwerk in de parkeeroplossingen denkbaar op locaties zo dicht gelegen bij een OV-knooppunt.

### **Financiële consequenties en dekking**

In de voorliggende samenwerkingsovereenkomst is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld door een bijdrage van 200.000 euro te voldoen door NS Vastgoed in diverse termijnen over 2023 en 2024. Daarnaast zal de gemeente, naast een faciliterende rol ook een aanjagende en een regierol vervullen, met name ten aanzien van de mogelijke ontwikkeling van de 'mobiliteitshub'. Hiervoor wordt separaat een plan van aanpak geschreven dat aansluit op de doelen in de programma's 5 (RO) en 3 (Leefomgeving) ten aanzien van efficiënter parkeren en het vastgestelde Ontwikkelperspectief de Kien. Daarnaast kunnen voorbereidingskosten gedekt worden vanuit de Provinciale subsidie 'Stadsarrangement C' en de Integrale gebiedsontwikkeling de Kien (2023).

### **Openbaarmaking en communicatie**

De herontwikkeling van de terreinen van NS Vastgoed BV is een belangrijke stap voorwaarts in het behalen van de lange termijn doelstellingen in de Kien ten aanzien van het toevoegen van divers woon- en werkmilieus en het ontsluiten van nieuwe 'groene, slimme en gezonde' buitenruimte. Er zal naar een geschikt

moment en locatie gezocht worden om te komen tot een feestelijke ondertekening van de overeenkomst; op dit moment gepland op 21 december a.s. Zie ook bijgevoegd concept persbericht. Dit persbericht wordt definitief in afstemming met NS Vastgoed.

### **Aanpak en uitvoering**

NS Vastgoed BV en de Gemeente hebben het afgelopen jaar al gezamenlijk de eerste stappen gezet in het aftasten van mogelijkheden en inventariseren van ideeën van betrokken partijen. Deze samenwerking wordt met deze Samenwerkingsovereenkomst geformaliseerd en geeft richting aan de op te leveren producten, planning en organisatie, zoals benoemd in de Samenwerkingsovereenkomst.

De gebiedsmanager de Kien voert samen met de Ontwikkelmanager van de NS de regie over de drie onderdelen. Voor de Post NL locatie is een projectgroep actief om het handelingsperspectief voor deze locatie vorm te geven. In kwartaal 1 2023 zal deze voorgelegd worden aan het College ter vaststelling. Het opstarten van de verkenningsfase voor de Mobiliteitshub heeft hoge prioriteit, vooral ook in relatie tot het vaststellen van het voorkeursmodel voor de uitbreiding van Aventus in kwartaal 1 2023. Ten aanzien van de Volkstuinenlocatie wordt gezocht naar een werkwijze om recht te doen aan de ecologische en groenwaarden als basis voor de verdere uitwerking van het handelingsperspectief. Daarnaast moeten de uitgangspunten voor deze locatie ook bijdragen aan het versterken van de wijk Voorstad-oost. In dit proces staat zorgvuldigheid voor snelheid.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Samenwerkingsovereenkomst NS Vastgoed - Gemeenter Deventer - gebiedsontwikkeling de Kien		
<b>Nummer</b>	2022-1035	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Grijsen,
<b>Team</b>	DEV-PRO	<b>Datum</b>	13-12-2022

### Inleiding

In december 2021 is het Ontwikkelperspectief de Kien vastgesteld. Daarin worden ruimtelijke ontwikkelingen voorzien in het gebied de stadscampus, gelegen tussen het spoor en de historische binnenstad. Deze ontwikkelingen sluiten aan op de in de Omgevingsvisie benoemde Deventer Stedelijkheid en dragen bij aan de transformatie naar een levendig, multifunctioneel gebied, waar wonen, werken, leren en ontmoeten centraal staan. NS Vastgoed BV is één van de eigenaren van gronden in het gebied en wil vanuit haar landelijke doelstelling bijdragen aan de woningbouwopgave op duurzame goed te ontsluiten locaties bij OV-knooppunten. Gemeente Deventer en NS Vastgoed BV leggen hun intenties hieromtrent nu vast in een zogenaamde Samenwerkingsovereenkomst.

### Kader

- \* Omgevingsvisie Deventer 2019
- \* Ontwikkelperspectief de Kien, vastgesteld 1 december 2021

### Kern van de boodschap

NS Vastgoed BV en de Gemeente Deventer leggen afspraken vast om binnen de eerder gestelde kaders van het Ontwikkelperspectief de Kien de uitgangspunten voor herontwikkeling van de ca 6 hectare grond rondom het spoor nader uit te werken en op haalbaarheid voor woningbouw e.d. te onderzoeken.

### Nadere toelichting

Doel van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) is om in gezamenlijk overleg te komen tot uitgangspunten en masterplannen voor de diverse deelgebieden. In deze fase wordt ook de financiële haalbaarheid vastgesteld. Op basis van vastgestelde masterplannen wordt vervolgens over gegaan wordt tot het sluiten van vervolgovereenkomsten. Afgesproken is dat de Gemeente, op basis van het eerder vastgestelde Ontwikkelperspectief de Kien, de uitgangspunten inbrengt. NS Vastgoed is verantwoordelijk voor het (laten) vervaardigen van de Masterplannen. Na toetsing en overleg met direct belanghebbenden en omwonenden zullen de Masterplannen door beiden organisaties worden vastgesteld als basis voor verdere contractvorming en planologische procedures. Het betreft de locatie 'Post NL', de herontwikkeling van de NS P+R en parkeerterreinen achter Tauw, Saxion en Aventus en de Volkstuinen locatie, grenzend aan Voorstad-oost. Zie bijlage 1 eigendommen.

De drie betrokken locaties kennen alle hun eigen dynamiek ten aanzien van van stakeholders en direct omwonenden. Ten tijde van vaststelling van het Ontwikkelperspectief de Kien (december 2021) is intensief met de raad gesproken over de mogelijkheden tot herontwikkeling van de volkstuinen locatie. Daar is de opdracht geformuleerd samen met de gebiedscoöperatie te zoeken naar een

multifunctionele invulling voor het gebied, waarbij recht wordt gedaan aan ecologische- en groenwaarden, versteken sociale cohesie, ontmoetingsfuncties, woningbouw en kwaliteit van leven. Hierbij is specifiek benoemd dat de uitgangspunten voor deze locatie ook bijdragen aan het versterken van de wijk Voorstad-Oost. De gesprekken hierover zijn reeds in het afgelopen jaar gestart tussen de gebiedscoöperatie i.o., gemeente en NS Vastgoed. In dit proces staat zorgvuldigheid voor snelheid.

Voor de Post NL locatie is een gemeentelijke projectgroep actief om het handelingsperspectief voor deze locatie vorm te geven. In kwartaal 1 2023 zal deze voorgelegd worden aan het College ter vaststelling. Hierin zullen ook afspraken ten aanzien van participatie worden vastgelegd.

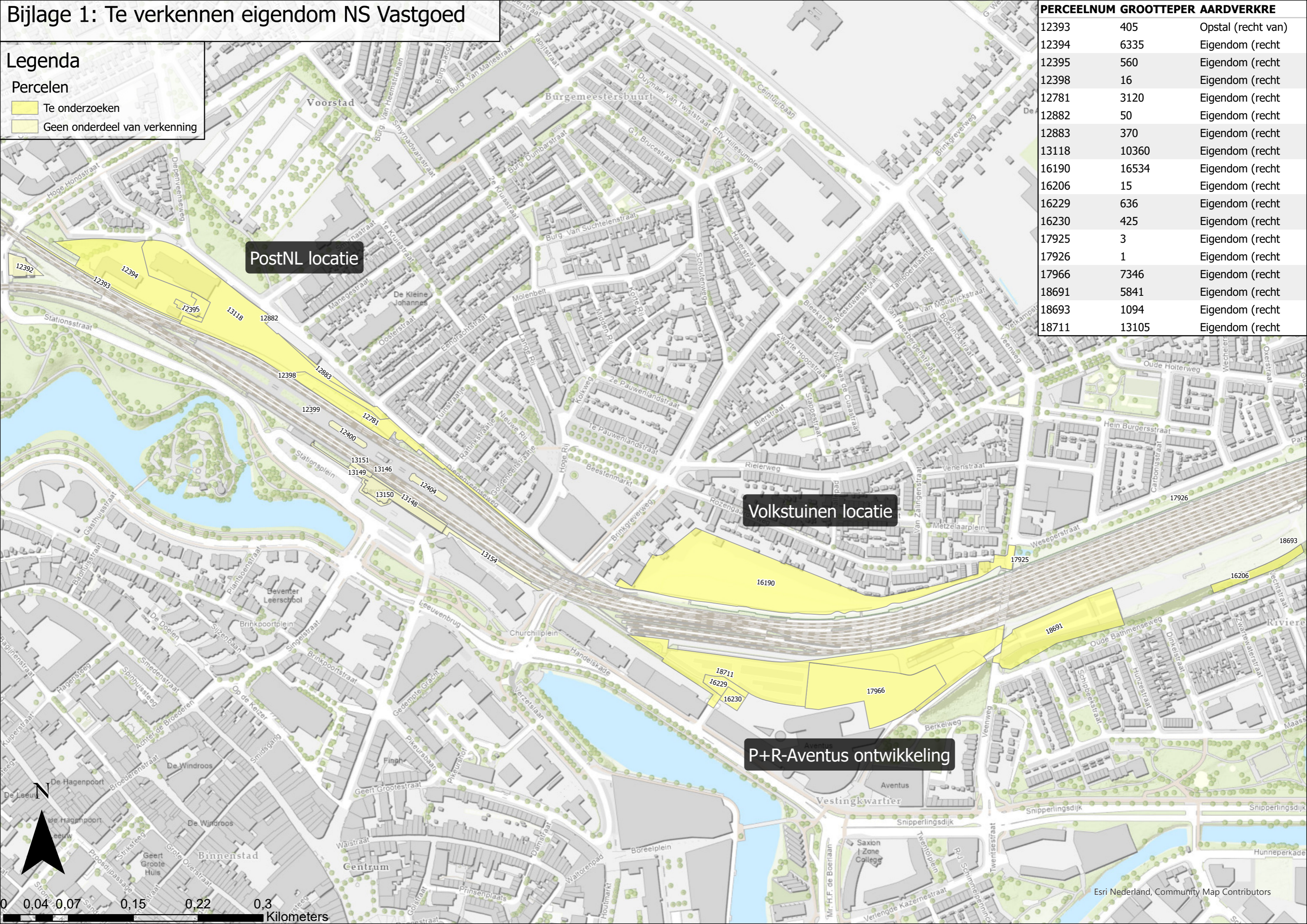
Het opstarten van de verkenningsfase voor het efficiënter organiseren van het parkeren op de huidige P+R/Saxion/Aventus terrein, de zogenaamde 'Mobiliteitshub' heeft hoge prioriteit. De plannen voor de uitbreiding van Aventus spelen hierbij een belangrijke rol. Tevens is efficiënter kunnen parkeren en duurzame vormen van mobiliteit belangrijk bij het kunnen bouwen aan een groene, slimme en gezonde Stadscampus en centrumschil.

# Bijlage 1: Te verkennen eigendom NS Vastgoed

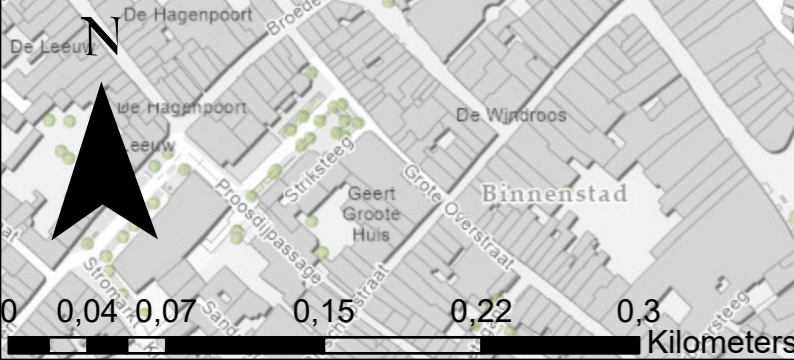
**Legenda**

**Percelen**

- Te onderzoeken
- Geen onderdeel van verkenning



PERCELNUM	GROOTTEPER	AARDVERKRE
12393	405	Opstal (recht van)
12394	6335	Eigendom (recht
12395	560	Eigendom (recht
12398	16	Eigendom (recht
12781	3120	Eigendom (recht
12882	50	Eigendom (recht
12883	370	Eigendom (recht
13118	10360	Eigendom (recht
16190	16534	Eigendom (recht
16206	15	Eigendom (recht
16229	636	Eigendom (recht
16230	425	Eigendom (recht
17925	3	Eigendom (recht
17926	1	Eigendom (recht
17966	7346	Eigendom (recht
18691	5841	Eigendom (recht
18693	1094	Eigendom (recht
18711	13105	Eigendom (recht



**Persbericht**  
**Deventer, 3 februari 2022**

**NS en gemeente Deventer onderzoeken wonen, werken, ontmoeten en mobiliteit rond station Deventer**

De gemeente Deventer en NS gaan samen de mogelijkheden onderzoeken voor wonen, werken, leren, ontmoeten én een mobiliteitshub in het gebied rondom het station van Deventer. Het gaat om drie locaties: het voormalige Post-NL-terrein aan de Diepenveenseweg, de P+R-locatie achter Saxion en Tauw, en het volkstuintencomplex aan de Rozengaarderweg. Wethouder Liesbeth Grijsen van de gemeente Deventer en Maarten Haverkamp van NS ondertekenden vrijdag 3 februari een samenwerkingsovereenkomst met daarin afspraken over het onderzoek.

De locaties van NS rond het station in Deventer maken deel uit van de Kien. De gemeente Deventer werkt hier samen met onderwijsorganisaties en bedrijfsleven aan de ontwikkeling van een 'stadscampus': een combinatie van wonen, werken, ontmoeten en leren. De nabijheid van goed openbaar vervoer maakt dit een aantrekkelijke woon- en werklocatie.

Wethouder Liesbeth Grijsen: 'Met deze overeenkomst zetten we een belangrijke stap op weg naar verwezenlijking van stadscampus de Kien. Zo zorgen we dat Deventer ook de rest van deze eeuw een fijne en leefbare stad blijft voor jong en oud.'

Maarten Haverkamp, NS regiodirecteur NoordOost: 'Het onderzoek dat we gaan doen is erop gericht om de ruimte toekomstgericht in te richten en mobiliteit zo te organiseren dat optimale duurzame bereikbaarheid ontstaat voor iedereen die werkt, woont en recreëert in de gebieden rond het station. Een belangrijke stap voor ons en voor Deventer.'

De komende tijd werken gemeente en NS samen aan uitgangspunten voor de ontwikkeling van de drie deelgebieden. Ze onderzoeken daarbij ook de financiële haalbaarheid. Het betrekken van belanghebbende partijen bij de verkenning, zoals omwonenden, omliggende bedrijven, en gebiedscoöperatie De Rozengaard is eveneens onderdeel van de afspraken.

**Duurzame inrichting**

Bij het onderzoek kijken gemeente en NS nadrukkelijk ook naar een aantrekkelijke en duurzame inrichting van de toekomstige openbare ruimte. Dat betekent dat er ruimte komt voor groen, dat er rekening wordt gehouden met klimaatverandering en dat er ook buiten mogelijkheden zijn om te ontspannen en elkaar te ontmoeten.

Goede en duurzame bereikbaarheid voor bewoners en voor studerende en werkende bezoekers is een ander belangrijk aspect dat NS en gemeente meenemen in het onderzoek. Voor de huidige P+R-locatie wordt gedacht aan een 'mobiliteitshub': een plek op loopafstand van het centrum en van woningen, kantoren en scholen waar je niet alleen je auto kunt parkeren, maar ook een deelfiets of een deelauto kunt huren. De 30 miljoen euro versnellingsgelden die Deventer onlangs van de rijksoverheid kreeg, gaan voor een deel naar dit soort ontwikkelingen in de Kien.

Er is nog niets definitief: NS maakt tijdens deze verkenningsfase eerst één of meer Masterplannen voor het gebied. De gemeenteraad krijgt de mogelijkheid om hier al dan niet mee in te stemmen. Daarna volgen nog de gebruikelijke ruimtelijke procedures en vergunningverlening.