

Hanze Advies B.V.
Pontsteeg 20
7411 KR Deventer

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

gemeente@deventer.nl
e-mail

Z2025-00007197
ons kenmerk

2025072200493
uw kenmerk

9 juni 2026
datum

contactpersoon

CONCEPT_Omgevingsvergunning verlenen regulier
onderwerp

Geachte heer,

U heeft op 22 juli 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van regels in het omgevingsplan ten behoeve van het exploiteren van een vergaderlocatie op de begane grond aan Pontsteeg 20 7411KR Deventer (kadastrale aanduiding Deventer, sectie E, nr. 9004). In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit

- Afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. U mag wel beginnen met de werkzaamheden maar dat doet u dan op eigen risico.

Wij maken het besluit bekend

Dit doen wij op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit of met een van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen. Bent u het daarna nog niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. Zorg ervoor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en uw telefoonnummer
- een duidelijke omschrijving tegen welk besluit u bezwaar maakt. U kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit noemen of een kopie meesturen
- de reden waarom u bezwaar maakt
- de datum en uw handtekening

Het bezwaarschrift moet u indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, Postbus 5000, 7400 GC Deventer. Bezwaar indienen kan ook digitaal via www.deventer.nl/loketten/digitaal-loket/bezwaarschrift-indienen. Hiervoor heeft u uw DigiD nodig.

Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Wordt er bezwaar of beroep aangetekend? Dan laten wij u dit weten. Gebeurt dit niet? Dan hoort u niets van ons.

Kunt u de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht. Voor de behandeling van uw verzoek brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Wij brengen u kosten in rekening

In de [bijlage](#) vindt u de rekening met een overzicht van de kosten die u moet betalen. Dit noemen wij een legesaanslag. Daarin leest u hoe u moet betalen en eventueel bezwaar kan maken tegen de kosten. Deze kosten zijn als volgt berekend:

Activiteiten/onderdelen	Artikel	Bedrag
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (beoordeling onderbouwing)	2.8.3b	€ 522,00
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (geen sprake van bouw - kleine gebruikswijziging)	2.9.1	€ 548,00
Advies van de gemeenteraad	2.36.a	€ 395,00
Totaal		€ 1.465,00

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met, telefoonnummer [14 0570](tel:140570). Wilt u hierbij het zaaknummer Z2025-00007197 noemen?

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Deventer,

CONCEPT

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2025-00007197 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast in de directe omgeving, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen. U bent verplicht alle maatregelen te nemen die het gevaar, hinder of overlast kunnen voorkomen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt. Wij adviseren u deze afspraken schriftelijk vast te leggen.

2. Openingstijden

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Eindtijd huur vergaderruimte	De activiteiten moeten om 22.00 uur in de avond in en voor het pand gestaakt zijn. Deze eindtijd geldt voor alle dagen van de week.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 12 september 2025 hebben wij u tot en met 9 oktober 2025 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens hebben wij op 9 oktober 2025 ontvangen en beoordeeld. Wij hebben daardoor voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving te beoordelen.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit

- Afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken. De beslistermijn hebben wij éénmalig verlengd met zes weken.

U heeft met de omwonenden overlegd

Voor deze aanvraag heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd

De gemeenteraad heeft op 10 juni 2026 positief geadviseerd over het project. Het advies en de reden waarom de gemeenteraad heeft geadviseerd is opgenomen in de overwegingen bij het afwijken van de regels in het omgevingsplan.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven, nemen wij op basis van de aanvraag, de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Bij deze vergunning horen voorschriften (bijlage 1). De bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet waarin regels zijn genoemd om de aanvraag te beoordelen
- Paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning
- Artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen
- Artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarmee gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen
- Artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit, waarin staat dat de gemeenteraad in bepaalde gevallen bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag adviseren

- Artikel 16.79, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning in werking treedt na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt

CONCEPT

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan, onderdeel Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B

Het verhuren van vergaderruimtes valt onder de bestemming kantoor. Er zit op het perceel 'Pontsteeg 20' geen kantoorbestemming.

Uw project past niet binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan. Daarom kijken wij of het mogelijk is om af te wijken van het omgevingsplan. Dit noemen wij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij hebben beoordeeld of uw plan hieraan voldoet. Wij zijn van mening dat dit het geval is. Hieronder leggen we dit verder uit.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij naast uw belangen, het algemeen belang en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat het algemeen belang en de belangen van omwonenden of andere belanghebbenden niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Wij willen voor uw project afwijken van het omgevingsplan

Wij zijn positief ten aanzien van het voornemen hier een vergaderruimte toe te voegen. In de huidige Omgevingsvisie is het gebied rondom het Lamme van Diesenplein aangemerkt als dwaalmilieu. Ook in de (concept) Omgevingsvisie 2026 blijft het Lamme van Diesenplein behorend tot het dwaalmilieu. Een toename van diverse functies is hier gewenst. De laatste tijd zijn veel panden getransformeerd tot naar wonen. Om te voorkomen dat het een volledig woongebied wordt is het wenselijk ook andere functies dan wonen te hebben rondom het plein om de gewenste mix aan functies te kunnen behouden. Met aangepaste openingstijden (tot 22.00 uur in de avond) is een vergaderruimte een prima functie om te combineren met de omliggende woonfuncties zo is de verwachting.

En tevens willen we initiatiefnemer er op wijzen dat er een sprake is van een bodemverontreiniging in dit gebied. Voor de functiewijziging niet relevant, maar mochten er nu of in de toekomst bouwactiviteiten plaatsvinden waarbij de grond wordt geroerd dan is dit wel een aandachtspunt. Al als laatste zou het voor het aanzien van het gebied wenselijk zijn als de locatie een open uitstraling heeft, dat vergroot de aantrekkelijk van dit gebied.

Voor de volledige motivering van de evenwichtige toedeling van functies aan een locatie voor dit project wordt verwezen naar de bijlage 'Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Pontsteeg 20'. Deze motivering maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Uw project voldoet aan de eisen over parkeren in het omgevingsplan

Het realiseren van (extra) parkeerplaatsen is niet nodig.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit

Conclusie

Voor de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2025-00007197 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

<i>Nr.</i>	<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Document nr.</i>
1.	22 juli 2025	Samenvatting 000	D2025-00093375
2.	7 mei 2026	Participatieverslag_wijziging_Omgevingsvergunning_Pontsteeg_20	D2026-00065094
3.	8 juni 2026	Ruimtelijke_onderbouwing_aanvraag_omgevingsvergunning_Pontsteeg_20	D2026-00069452
4.	29 september 2025	(nagekomen 29-09-2025) Tekening plattegrond Pontsteeg 20	D2025-00117781

Z2025-00007197
ons kenmerk

2025072200493
uw kenmerk

9 juni 2026
datum

Contactpersoon

Legesaanslag
onderwerp

Geachte heer,

U heeft op 22 juli 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van regels in het omgevingsplan ten behoeve van het exploiteren van een vergaderlocatie op de begane grond aan Pontsteeg 20 7411KR Deventer (kadastrale aanduiding Deventer, sectie E, nr. 9004). De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2025-00007197.

Wij brengen u kosten in rekening

Hierbij ontvangt u de legesaanslag met de betalingsgegevens. Op deze legesaanslag staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. De kosten zijn als volgt berekend:

Activiteiten/onderdelen	Artikel	Bedrag
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (beoordeling onderbouwing)	2.8.3b	€ 522,00
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (geen sprake van bouw - kleine gebruikswijziging)	2.9.1	€ 548,00
Advies van de gemeenteraad	2.36.a	€ 395,00
Totaal		€ 1.465,00

Hoe kunt u de kosten betalen?

Dit kan door het totaalbedrag over te maken naar rekeningnummer NL12 BNGH 0285 1168 94 van de gemeente Deventer, onder vermelding van 20251007197.

Wij vragen u binnen 30 dagen de kosten te betalen

Betaalt u niet op tijd, dan brengen wij mogelijk extra kosten in rekening. De termijn van 30 dagen start na de verzenddatum van deze legesaanslag.

Bent u het niet eens met deze legesaanslag?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het bedrag uitleggen en zonodig een fout herstellen. Bent u het niet eens met het bedrag, dan kunt u bezwaar maken. Zorg er voor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de verzenddatum van deze legesaanslag. Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot betaling niet op.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en uw telefoonnummer
- een duidelijke omschrijving tegen welke legesaanslag u bezwaar maakt. U kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit noemen of een kopie van deze legesaanslag meesturen
- de reden waarom u bezwaar maakt
- de datum en uw handtekening

Het bezwaarschrift moet u indienen bij de heffingsambtenaar van de gemeente Deventer, Postbus 5000, 7400 GC te Deventer. Bezwaar indienen kan ook digitaal via www.deventer.nl/loketten/digitaal-loket/bezwaarschrift-indienen.

Heeft u vragen over deze legesaanslag?

Neem dan contact op met Suzan Melis, telefoonnummer 14 0570. Is er sprake van een fout en moet de aanslag daarom gewijzigd worden? Stuur dan een mail naar juristenteamov@deventer.nl. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2025-00007197 noemen?

Met vriendelijke groet,
Namens de heffingsambtenaar,